

## Retraite : et ma SCI ?

**V**ous êtes bientôt à la retraite et vous êtes propriétaire de parts de votre SCI, laquelle détient vos murs professionnels. Certains se posent la question du devenir de cette structure, d'autres pas, à tort d'ailleurs ! Les configurations peuvent différer, car certains ont des associés en activité dans la SCI (dont, bien entendu, ils sont obligés de tenir compte, tandis que d'autres sont les seuls maîtres à bord)... Comme toujours, chaque cas est un cas particulier, toutefois, les grandes pistes de réflexion sont communes.

Le plus souvent, votre SCI est soumise à l'impôt sur le revenu (IR) et génère donc des revenus fonciers fortement imposés. Pour rappel, quand vous générez 10 000 € de revenus fonciers, vous subissez un impôt de 47,20% (pour la tranche à 30%) ! Pour ceux qui sont dans la tranche à 45%, le taux d'imposition marginale s'élève à 62,20%.

### Rentabilité

La premier point à prendre en compte est celui de la rentabilité de votre bien professionnel avant et après impôts. De plus, le loyer de la SCI est souvent déconnecté de la réalité immobilière. Du coup, la question à se poser est : est-ce que je vais pouvoir louer ces murs après ma cessation d'activité ? Et à quel prix ?

Il faut également se demander à combien s'élève la valeur du bien ? En effet, c'est grâce à ces informations que vous pourrez vérifier sa rentabilité avant impôts. D'autant qu'une fois la cessation d'activité atteinte, les murs basculeront dans la sphère privée et deviendront imposables à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) ! La question de la rentabilité se posera donc encore plus fortement dans ce contexte.

**Exemple** – Le Dr P. détient les murs de son cabinet. Il pourra les louer après sa cessation d'activité avec une rentabilité de 4,74% avant impôts. Ce qui est très bien. Malheureusement, une fois l'impôt prélevé, il lui restera

2,03% de rentabilité ! Et seulement 1,03% après l'IFI !

Selon nous, cette question ne se pose pas : il faut vendre le bien cité dans l'exemple ci-dessus car il n'est pas rentable après impôts. En effet, lorsque vous arriverez à la retraite, vos revenus vont diminuer. Le mieux sera alors de céder le bien immobilier détenu par la SCI et de réinvestir le fruit de la vente dans un support générant des revenus très peu imposés.

Pour ceux dont la SCI est soumise à l'impôt sur les sociétés (IS), la question se pose de manière différente car l'imposition des revenus est généralement douce. Ce qui n'empêche pas de calculer la rentabilité du bien avant impôts.

Là aussi, il convient de faire un comparatif avec d'autres supports de placement et de vérifier les revenus nets d'impôts dont vous pourriez bénéficier. Si vous pouvez avoir mieux, il sera préférable de vendre le bien tant qu'il en est encore temps, sous réserve des calculs de taxation bien entendu, car si ces derniers sont prohibitifs, vous n'aurez guère le choix que de conserver le bien !

N'hésitez donc pas à vous interroger sur le devenir de votre bien et du marché sur lequel il est implanté.

### Transmission

Pour la SCI soumise à l'IR, si vous souhaitez conserver ces biens dans la famille, et si vos enfants y sont

favorables (on oublie trop souvent de leur poser la question...), pourquoi ne pas envisager une donation ? Et, pour bien préparer la transmission, opter pour une donation de la nue-propriété, ce faisant, vous transmettrez déjà la propriété du bien à vos enfants tout en conservant la jouissance, à savoir les revenus.

De plus en cédant la nue-propriété seulement, vous bénéficierez d'abattements qui permettront de réduire l'assiette taxable des droits de mutation. Rappelons que l'inconvénient majeur de la SCI soumise à l'IS est justement la cession qui, le plus souvent, déclenche une forte taxe sur la plus-value.

En réalisant la donation de la nue-propriété à vos enfants, vous allez écraser cette plus-value taxable !

### Conclusion

Au regard des différentes taxations possibles sur les SCI, il est très important d'anticiper et de définir les stratégies pour adapter au mieux cet outil à vos objectifs de retraite.



**Catherine Bel**

catherinebel@

patrimoinepremier.com

Patrimoine Premier

CIF n°A043000 CNCGP Assoc. agréée par l'AMF