

SCI : IR ou IS ?

Le régime fiscal (impôt sur le revenu (IR) ou impôt sur société (IS)) peut être choisi par les SCI. Il impacte très directement la charge fiscale et financière des associés. Explications.

Prenons le temps de rappeler l'essentiel qui déterminera le choix du régime fiscal.

La Société civile immobilière – SCI – est le cadre juridique adopté lors de l'acquisition, la construction et la gestion d'un bien immobilier qui sera détenu par plusieurs personnes, au moins deux, les associés. Dès lors ceux-ci seront porteurs de parts de SCI mais pas personnellement propriétaires du bien. On n'est donc pas en indivision de personnes.

La SCI, du fait de son caractère civil, ne peut pas avoir d'activité commerciale (sauf légère tolérance). Elle doit louer le bien immobilier, vide et surtout pas meublé ou équipé.

Le régime impôt sur le revenu – IR – le plus classiquement retenu souvent par défaut de réflexion antérieure, s'inscrit dans la catégorie des **revenus fonciers**. Il a un avantage, c'est l'exonération de plus values fiscales et contributions sociales, lors de la vente au terme d'une période de détention, celle-ci variant au fil des gouvernements, récemment de 15 à 30 ans.

En contrepartie de cette perspective avantageuse, il a un gros inconvénient parce qu'il soumet à l'impôt sur le revenu (tranche maximale du contribuable) et aux contributions sociales (15,5%) le bénéfice fiscal annuel issu des loyers. L'impossibilité d'amortir le prix d'acquisition ou d'apport – donc de le déduire progressivement –, ni de déduire les frais d'acquisition, conduit à afficher un bénéfice imposable élevé. Les loyers reçus ne permettent pas, le plus souvent, de régler l'impôt puisqu'ils sont affectés au remboursement de l'emprunt.

Le régime de l'impôt société – IS – est connu des praticiens qui exercent en SELARL. Il est identique. Ce régime qui nécessite une option de la SCI est irréversible. On ne peut donc pas revenir ultérieurement au régime IR pour échapper aux plus values. Ses caractéristiques essentielles sont de permettre la déduction des frais d'acquisition, l'amortissement du prix d'achat et des travaux y compris ceux qui ne sont pas déductibles en régime IR.

Avantage essentiel, en particulier pour les praticiens en exercice et fortement fiscalisés, l'associé n'est imposé que sur les revenus qui lui sont distribués, donc à sa convenance.

La formule serait idéale si elle n'avait pas un défaut majeur. En cas de vente, les plus values sont toujours dues sans exonération, sans abattement. Elles sont réglées par la société. Deuxième punition ensuite, lorsque les capitaux sont versés aux associés, puisque ceux-ci subissent à leur tour leur propre impôt sur le revenu. Précisons que le choix de cette option IS n'est accessible qu'à une personne morale (SCI, SARL, voire SCM) mais pas à une personne physique ou une indivision.

Des facteurs incitatifs

Jusqu'à récemment l'option IS n'était exercée que par des initiés. Désormais, plusieurs facteurs sont incitatifs.

La forte fiscalité personnelle appliquée aux propriétaires sur les loyers reçus est la première. Celle-ci, avec la CSG, s'établit volontiers à 45,5% voire 55,5% du bénéfice imposable. Le poids des échéances de remboursement de l'emprunt prive de disponibilité. L'absence d'inflation, en outre, réduit

structurellement la valorisation régulière de l'immobilier donc le coût à terme des plus values. Enfin, le fait qu'en constituant une SCI, pour des locaux professionnels, on s'inscrit plutôt dans une logique de transmission que de cession participe aussi à la décision d'option. Mais le régime foncier IR n'est pas mort. Il conserve ses indications en particulier lorsqu'il n'y a pas d'endettement (bien hérité) ou lorsque, dans l'ancien il y a de gros travaux d'aménagement déductibles immédiatement des autres revenus fonciers et le cas échéant du revenu global dans la limite de 10 700 euros. Dans un patrimoine individuel, pourront cohabiter des biens immobiliers relevant du régime IR y compris en SCI et un autre bien dont la SCI aura opté pour l'IS.

Le régime fiscal – IR ou IS – choisi par la SCI aussitôt qu'elle acquiert un bien immobilier, permettra d'estimer le montant de l'effort fiscal donc financier que les associés devront faire, soit pendant la durée de remboursement de l'emprunt (régime IR) soit à la sortie mais seulement en cas de vente (régime IS).

L'option retenue sera déterminée par de multiples facteurs, dont la fiscalité de chacun des associés et le potentiel de valorisation du bien.

Robert Grosselin

www.grosselin-ega.fr
contact@grosselin-ega.fr

