



OPTION A L'IS POUR LES SCI

SEPTEMBRE 2016



SOMMAIRE

- Champ d'application de l'option
- Modalités d'exercice de l'option
- Effet de l'option
- Avantages/Inconvénients d'un passage à l'IS
- Cas pratique



CHAMP D'APPLICATION DE L'OPTION

Par nature, les SCI sont des sociétés de personnes :

→ **Transparence fiscale**

→ Les résultats sont déterminés, déclarés et vérifiés au niveau de la société, mais sont imposés au nom des associés, chacun pour la part lui revenant. Toutefois, les sociétés civiles sont passibles de l'IS lorsque l'une des trois conditions est remplie :

- La société se livre, du point de vue fiscal, à des opérations commerciales (exemples : opérations de « marchand de biens », locations meublées dont les loyers sont > à 10% du total des recettes). Il existe des exceptions pour :
 - les sociétés civiles de construction-vente et les sociétés civiles de moyens.
 - Les sociétés qui réalisent accessoirement des actes de commerce lorsque le montant HT de ces opérations n'excède pas 10% de leurs recettes totales HT ou si, sur une période de 4 ans, la moyenne des recettes commerciales n'excède pas 10 % de la moyenne des recettes totales.
- la société revêt la forme d'une société de capitaux.
- **Option pour l'IS** (sauf pour les sociétés civiles de moyens, sociétés de construction-vente, sociétés civiles de placement immobilier, sociétés immobilières de copropriété)



MODALITES D'EXERCICE DE L'OPTION :

- ▶ par voie statutaire ou par décision de l'ensemble des associés.
- ▶ Notifiée à l'administration fiscale par lettre d'option (BOI-IS-CHAMP-40-20130307) et avant la fin du 3ème mois du 1er exercice à l'IS (exemple : exercice 31/12/2017, option à formuler à l'administration fiscale avant le 31/03/2017) :
 - ▶ soit en l'adressant au service des impôts du lieu de leur principal établissement,
 - ▶ soit en cochant expressément la case prévue à cet effet sur le formulaire de création ou de modification remis à leur centre de formalités des entreprises
- ▶ L'option est irrévocable.



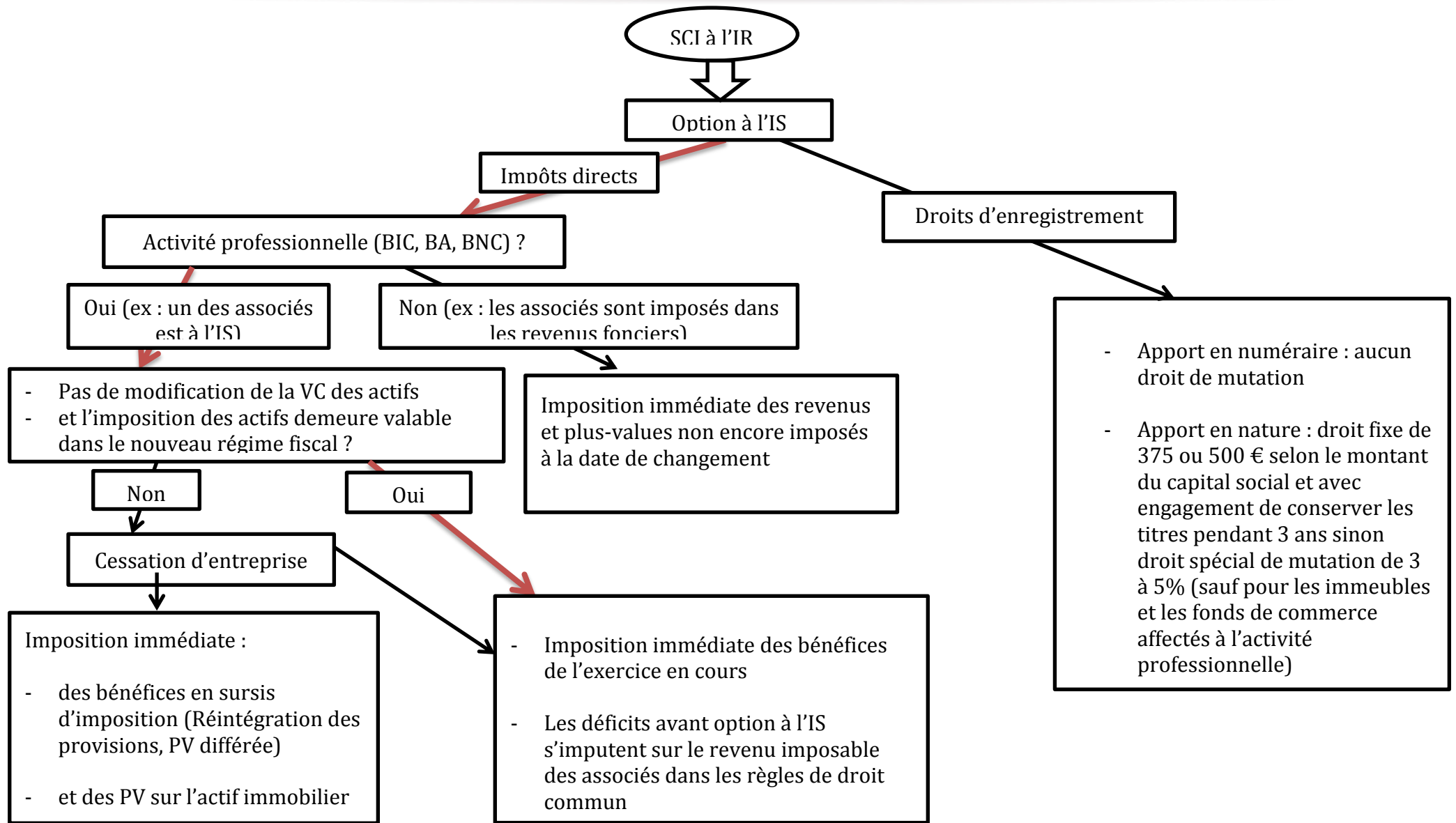
EFFETS DE L'OPTION

⇒ Les sociétés ayant optées à l'IS doivent produire :

- ▶ le bilan d'ouverture du premier exercice au titre duquel le changement prend effet.
- ▶ l'ensemble des déclarations fiscales auxquelles la société est normalement assujettie

L'ensemble doit être transmis dans un délai de 60 jours à compter de la notification de l'option pour l'IS.

Le changement de régime fiscal pour une SCI induit les conséquences suivantes :





AVANTAGES/INCONVENIENT D'UN PASSAGE A L'IS

Avantages	Inconvénients
Bénéfice des amortissements	L'option est irrévocable
Imposition à 15 % jusqu'à 38 120 euros. De manière globale, l'imposition est généralement plus faible que celle sur le revenu sauf en cas de cession de l'immeuble	La cession d'un immeuble de la SCI est très pénalisante : - IS sur la Plus value (Prix de cession - VNC) - Droit d'enregistrement de 2,5 % (droit de partage sur le boni de liquidation) + IR + PS sur le boni de liquidation
Possibilité de placer les bénéfices en réserves ==> outil de capitalisation	
Déduction des frais de notaire et des frais d'agence	La plus-value sur la cession des parts de la SCI à l'IS bénéficie seulement d'une exonération partielle en fonction de la durée de détention
Décote de 10 à 20% sur la valeur de la SCI pour l'ISF (pour compenser le manque de mobilité constaté lors de la cession)	
La rémunération du gérant associé est déductible	En cas d'acquisition des parts d'une SCI par une personne physique, l'acheteur ne pourra pas déduire les intérêts d'emprunt contrairement à l'IR
Les intérêts d'emprunt pour l'acquisition d'un immeuble sont entièrement déductibles sans plafond	Les déficits ne sont pas imputables sur le revenu des associés (contrairement à l'IR dans la limite de 10 700€). En revanche, le report des déficits fiscaux n'est pas limité dans le temps (limite de 10 ans à l'IR)



APPLICATION AU CAS : COMPARAISON DE LA SCI A L'IS ET DE LA SCI A L'IR (REVENUS FONCIERS)

Caractéristique de l'acquisition du bien immobilier à 100% par une personne physique :

- Immeuble de 300 k €uros (hors frais d'agence et hors frais de notaire estimés 30 k €uros). L'immeuble est destiné à la location
- Apport des associés de 30 k €uros (valeur du capital social = 30 k €uros) correspondant au montant des frais d'acquisition. Le reste est financé par emprunt de 300 k €uros sur 19 ans à annuités constantes de 20 k €uros avec un taux de 2% assurance comprise
- Rendement locatif de 10% par an soit 30 K €uros (hypothèse : 100% de remplissage et stabilité du CA)
- Frais généraux estimés à 20 % du CA et Impôts et taxes (10 % du CA)
- Amortissement par composants : terrain (15%) et immeuble (85%) dont 60% pour le gros œuvre (25 ans), 20% pour la façade et couverture (20 ans), 10% pour le chauffage, l'électricité (20 ans), 10 % agencements intérieurs (10 ans)
- Les résultats sont systématiquement placés en réserves jusqu'au jour de la cession
- IS à 15% jusqu'à 38 120 € de bénéfice fiscal, 33,33% au-delà et IR (taux marginal d'imposition à 30% + 15,5 % de prélèvements sociaux)
- Stabilité du cadre fiscal. Aucune déduction et réintégration fiscale n'est envisagée.

► 1ère année

Résultats SCI (en k€)	IS	IR
Loyers	30	30
Total produits	30	30
Frais généraux (20%)	6	6
Impôts et taxes (10% du CA)	3	3
Dotations aux amortissements	14	-
Intérêts d'emprunt	6	6
Total charges	29	15
Résultat avant impôts	1	15
IS	0	
Résultat de l'exercice SCI	1	15
+ Amortissement	14	-
- Emprunt	(14)	(14)
+ Apport de l'associé	30	30
+ Frais d'acquisition (à l'actif)	(30)	(30)
Trésorerie SCI	1	1

Coût global d'imposition à titre personnel (k€)		
Revenus des capitaux mobiliers (pas de distribution)	-	
Revenus fonciers		15
IR (taux marginal 30%)		5
Prélèvements sociaux (15,5%)		2
Total imposition pour les associés		7
Cash net pour les associés	-	(7)

► 10ème année

Résultat SCI (en K€)	IS	IR
Loyers	30	30
Total produits	30	30
Frais généraux (20%)	6	6
Impôts et taxes (10% du CA)	3	3
Dotations aux amortissements	14	
Intérêts sur emprunt	3	3
Total charges	26	12
Résultat avant impôts	4	18
IS	1	
Résultat de l'exercice SCI	3	18
+ Amortissement	14	
- Emprunt	(17)	(17)
Trésorerie SCI	0	1
Cumul trésorerie SCI	6	10

Coût global d'imposition à titre personnel (k€)	IS	IR
Revenus des capitaux mobiliers (pas de distribution)	-	
Revenus fonciers (frais d'achat non déductibles)		18
IR (taux marginal 30%)		5
Prélèvements sociaux (15,5%)		3
Total imposition pour les associés		8
Cash net pour les associés	-	(8)
Cumul des impôts personnels	-	(74)

► 23ème : après la fin de l'emprunt

Résultats SCI (en k€)	IS	IR
Loyers	30	30
Total produits	30	30
Frais généraux (20%)	6	6
Impôts et taxes (10% du CA)	3	3
Dotations aux amortissements	7	-
Intérêts sur emprunts	-	-
Total charges	16	9
Résultat avant impôts	14	21
IS	2	
Résultat de l'exercice SCI	12	21
+ Amortissements	7	-
- Emprunt	-	-
Trésorerie SCI	19	21
Cumul trésorerie SCI	99	123

Coût global d'imposition à titre personnel (k€)	IS	IR
Revenus des capitaux mobiliers (pas de distribution)	-	
Revenus fonciers (frais d'achat non déductible)		21
IR (taux marginal 30%)		6
Prélèvements sociaux (15,5%)		3
Total imposition pour les associés		10
Cash net pour les associés	-	(10)
Cumul des impôts personnels	-	(192)



LA CESSION AU BOUT DE LA 23EME ANNEE

Deux modalités de cession : Cession des parts de la SCI (plus difficile notamment dans le cadre d'une SCI à l'IS) ou de l'immeuble inscrit à l'actif de la SCI. (➔ Dissolution).

▶ Cession de l'immeuble de la SCI à l'IS.

➤ Résultat de cession des immobilisations

Compte de résultat	Montant	Commentaires
Prix de cession	330	Produit de cession (fixé à 330 000 euros)
- VNC des immobilisations	(63)	VNC = 330 000 - 267 000
= Résultat de cession avant impôts	267	
- IS (avec taux réduit de 15% sur 38120 €)	(82)	dette à payer auprès du Trésor Public
=Résultat net lié à la cession de l'immeuble	185	

Suite à cette opération, la SCI vidée de son actif, est vouée à être dissoute. Quels sont les coûts de dissolution ?

Dans un 1er temps, on calcule la trésorerie de liquidation qui revient normalement aux associés.

➤ **Compte bancaire (Cf Disponibilités à l'actif du bilan)**

Date	Opérations sur la Banque	Montant (k€)
A nouveau	Compte bancaire au 31/12/2023	99
31/12/2023	+ Vente de l'immeuble	330
31/12/2023	- IS à payer sur la cession de l'immeuble	(82)
date de la liquidation	= Compte bancaire au 01/01/2024	347

La trésorerie de liquidation de la SCI s'élève à 347 k euros. Il y a un impôt sur le boni de liquidation à payer.

➤ **Calcul du boni de liquidation**

Calcul	Montant (k€)
Prix de remboursement	347
- Apports originaires	(30)
= Boni de liquidation	317

➤ **Calcul des impôts sur le boni de liquidation**

Le boni de liquidation s'assimile à une distribution de dividendes lorsqu'il est versé à des personnes physiques. A ce titre, il est donc imposable dans la catégorie des revenus sur capitaux mobiliers et il bénéficie d'un abattement de 40% réservé aux distributions au profit d'une personne physique.

Ces distributions sont également soumises aux prélèvements sociaux (CSG + CRDS soit 15,5%) à calculer sur le montant du boni de liquidation sans abattement 40%.

Enfin, le boni de liquidation est soumis à un droit partage de 2,5% (en plus des droits de mutation sur la cession de l'immeuble). Ce droit est exigible sur l'intégralité de l'actif net partagé.

Impôts générés par la liquidation	IR	PS	Droits d'enregistrement
Boni de liquidation	317	317	317
- Abattement de 40%	127	-	-
= Base imposable	190	317	317
Impôts	57	49	8

➤ Estimation du cash net perçu par le vendeur

Estimation du cash net perçu par le vendeur	Montant (k€)
cash brut (trésorerie de liquidation)	347
- droits d'enregistrement	(8)
- Impôt sur le revenu	(57)
- Prélèvements sociaux	(49)
= cash net d'impôts	233

- ▶ Cession de l'immeuble d'une SCI à l'IR (régime fiscal identique à celui d'une détention en nom propre)

➤ Régime des PV immobilières des particuliers

L'exonération de l'impôt sur le revenu est ainsi acquise après 22 ans de détention et, entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne sont soumises qu'aux prélèvements sociaux.

Exonération de la PV à l'IR après 23 ans de détention

Calcul	IR (en k €)	PS (en k €)
Prix de cession	330	330
- Prix d'acquisition	300	300
- Frais d'acquisition (7,5 % du prix d'acquisition)	23	23
- Dépenses de construction (15% du prix d'acquisition)	45	45
= PV brute imposable	-	-
- Abattements	-	-
= PV imposable	-	-
Impôts	-	-
Cash net vendeur		330

Remarque : Les PV nettes imposables (après abattements en fonction de la durée de détention) d'un montant > à 50 k€ sont soumises à une taxe sur les plus-values immobilières élevées.

► Cession des parts de la SCI :

- **Cession des parts d'une SCI à l'IS** : Peu probable car cela contraint le futur repreneur à continuer l'exploitation du bien immobilier à l'IS. Il acceptera cette situation qu'en contrepartie d'une décote importante sur le prix de vente.
- **Cession des parts d'une SCI à l'IR** : la PV imposable est calculée par la différence entre le montant de l'actif net réévalué et l'apport des associés. En l'espèce, on a : $PV \text{ imposable} = 330k\text{€} - 30 \text{ k€} = 300 \text{ k€}$. Cette PV imposable est soumise au même régime fiscal que celui de la cession de l'immeuble de la SCI à l'IR.

► Synthèse des opérations immobilières

Tableau de synthèse (en k€)		
Types de cession	Immeuble IR	Immeuble IS
Prix de cession de l'immeuble	330	330
Trésorerie SCI	123	99
IS à payer sur cession de l'immeuble		(82)
IR sur le boni de liquidation (RCM)		(57)
Droit de partage		(8)
IR (revenus fonciers)	(127)	
Prélèvements sociaux	(65)	(49)
Apport personnel	(30)	(30)
Bilan des opérations immobilières	231	203

Coût fiscal (en k€)		
Régime fiscal	Immeuble IR	Immeuble IS
IS pendant l'exploitation	-	31
IR (revenus fonciers)	127	
Prélèvements sociaux	65	
Impôts pendant l'exploitation	192	31
IS sur cession de l'immeuble	-	82
IR sur le boni de liquidation (RCM)		57
Prélèvements sociaux sur le boni		49
Droit de partage		8
Impôts liés à la cession	-	196
Coût fiscal (en k€)	192	227



CONCLUSION

L'option pour l'IS peut s'avérer être un véritable outil pour capitaliser dans la constitution d'un patrimoine contrairement à l'impôt sur le revenu. Cette option offre une fiscalité plus légère pour l'exploitation d'un bien immobilier en revanche, en cas de cession, elle entraîne une taxation très importante par rapport à l'impôt sur le revenu.

L'assujettissement à l'IS pour les SCI dépend de la stratégie patrimoniale des actionnaires :

- Une taxation importante au cours de l'exploitation du bien immobilier mais une sortie allégée en impôts → IR
- Une taxation plus faible pendant l'activité de la SCI mais conséquente au moment de la cession (associée à une stratégie de capitalisation, par exemple, dans une optique de transmission aux générations futures ou de rente) → IS



1, rue de Buffon - 49100 ANGERS - Tél. +33 (0)2 41 31 13 30
45, rue Boissière - 75116 PARIS - Tél. +33 (0)1 42 73 73 50
becouze@becouze.com

www.becouze.com