



l'INVESTISSEMENT
et *Vous*



QUELLE FISCALITE POUR UNE SCI ?

Les SCI ou sociétés civiles immobilières, obéissent à des règles fiscales particulières. En effet, leur imposition diffère fortement selon qu'elles soient soumises à l'impôt sur le revenu (IR) (translucidité fiscale) ou à l'impôt sur les sociétés (IS). Ainsi dans le premier cas, à l'impôt sur le revenu, les associés sont directement imposables sur la quote-part leur revenant et dans le second cas, la société est redevable de l'impôt sur les bénéfices.

IR : IMPOT SUR LE REVENU

OU

IS : IMPOT SUR LES SOCIETES ?

La fiscalité des SCI soumises à l'IR



Dans les **SCI** soumises à l'**IR**, les associés sont directement redevables de l'**impôt** sur les bénéfices. On applique ainsi le régime des sociétés de personnes. Ainsi, le résultat doit être déterminé au niveau de la société et les associés seront imposés sur la quote-part de résultat leur revenant.

Les règles applicables en matière de détermination du résultat dépendent à la fois de la qualité des associés et de la nature de l'activité exercée par la société.

Ainsi, si la **société civile immobilière** exerce une activité de **location** nue, la quote-part revenant aux particuliers sera déterminée en fonction des règles des revenus fonciers.

Le résultat imposable

En cas d'application du régime des **revenus fonciers** (cas le plus fréquent), le résultat imposable, déterminé grâce à la **déclaration 2072**, sera égal à la différence entre les produits imposables (loyers ou indemnités) et les **charges déductibles**.

Ces dernières sont strictement énumérées par le législateur : **taxe foncière, charges de copropriété, intérêts d'emprunt, travaux...**

Si le résultat de la **SCI** est déficitaire, les associés pourront imputer sur leur revenu global, dans la limite de 10 700 euros par foyer fiscal, la quote-part de déficit foncier leur revenant.

Quel régime fiscal pour les associés

Voici les différentes situations pouvant se présenter :

Si l'associé de la SCI à l'IR est

- Un particulier
- une Entreprise commerciale, artisanale, industrielle ou agricole soumise au forfait,
- une Entreprise soumise aux BNC,
- Une Entreprise commerciale ou agricole imposable sur option au régime réel.

Et que la location du bien immobilier est nu (non meublé) (ou que l'objet de la société est la location d'un bien immobilier nu)

La fiscalité qui s'appliquera sera celle des Revenus Fonciers

Si l'associé de la SCI à l'IR est

- une société soumise à l'**IS**
- Entreprise commerciale, artisanale ou industrielle imposable de plein droit au régime réel,
- Société de personnes détenue par une société soumise à l'**IS**

La fiscalité qui s'appliquera sera soit l'Impôt sur les Sociétés soit le BIC

Quel régime de plus-values immobilières en cas de revente pour les associés

si l'associé de la **société civile immobilière** est une personne physique.

En cas de cession de l'immeuble détenu par la **SCI**, on appliquera le régime des plus-values immobilières des particuliers.

Ainsi, la plus-value sera exonérée d'**impôt sur le revenu** après 22 ans de détention et de prélèvements sociaux après 30 ans.

si l'associé de la **société civile immobilière** est une personne morale

On appliquera le régime des plus-values professionnelles.

La fiscalité des SCI soumises à l'IS

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS		Tableau à date de dépôt	
Exercice ouvert le	01/01/2006	et clos le	31/12/2006
Déclaration soumise pour le résultat d'ensemble du groupe (cocher la case) <input type="checkbox"/>		Régime simplifié d'imposition <input type="checkbox"/> ou réel normal <input checked="" type="checkbox"/>	
Adresse du service où doit être déposée ce formulaire		Adresse de déclaration (quand celle-ci est différente de l'adresse du déclarataire) et/ou adresse du siège social si elle est différente du principal établissement	
A IDENTIFICATION		B ACTIVITÉ	
Démonstration		1234	
Rue Nationale BP 14		Code APE	
70120 RAMBOUILLET		Réalisation de logiciels	
N° SIREN		N° SIRET	
45621607546407		Société avec Changement de statut, cocher la case <input type="checkbox"/>	
C RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION (cf. page 4)			
Résultat fiscal		DÉBIT	
3350%		Impôt de la ligne 200 de 2006A, au 31/12/2006 B)	

Qui paie l'impôt ?

Dans les **SCI** soumises à l'**IS**, c'est la SCI elle-même qui est redevable de l'**impôt** sur les bénéfices.

Quel régime fiscal pour les associés ?

La SCI étant une société commerciale il existe deux solutions principales pour retirer les sommes encaissées par la SCI : les rémunérations et les dividendes.

Les associés sont redevables de l'impôt au titre des sommes perçues par la SCI (rémunération par exemple), mais surtout s'il y a distribution de dividendes. Le taux global relatif à l'imposition des dividendes est de 30% (12.8% d'impôt et 17.2% de prélèvements sociaux).

Il est à noter que nous parlerons toujours de location nue (non meublée).

Calcul du revenu imposable

En matière d'impôt la détermination du résultat imposable de la SCI est celui d'une société c'est-à-dire que le résultat est égal à la somme des produits encaissés diminué de la somme des charges, déterminée selon les règles de la comptabilité des sociétés.

Ainsi, à la différence d'une SCI à l'IR, la SCI à l'IS pourra amortir l'immeuble détenu à l'actif, ce qui aura pour conséquence de constituer une charge déductible et donc de diminuer le résultat imposable.

Le taux d'imposition de la SCI sera de 15% si le résultat imposable est inférieur à 38.120 € et 28% si le résultat est compris entre 38.120€ et 500.000€.

Quel régime de plus-values immobilières en cas de revente ?

Taxation de la SCI ?

En cas de revente du bien le régime de cession des plus-values professionnelles s'applique.

En conséquence dans un premier temps la SCI sera imposé au titre de la plus-value de cession réalisée. Il est à noter que cette plus-value de cessions sera calculée sur la base du prix de vente diminué de la Valeur Nette Comptable du bien détenu.

La Valeur Nette Comptable est elle-même égale à la valeur d'acquisition diminué des amortissements pratiqués.

Le montant obtenu sera alors imposé au taux de l'impôt sur les sociétés : 15% (montant inférieur à 38.120€), 28% (de 38.120€ à 500.000€), 31% (plus de 500.000€).

Taxation des associés ?

Dans un second temps, afin de pouvoir retirer la trésorerie de la SCI, les associés devront distribués les dividendes.

Les associés seront alors taxés sur une base de 30% des sommes distribuées.

COMPARATIF SCI IR – SCI IS

1) Calcul du Revenu Imposable

SCI IR	SCI IS
Loyer	Loyer
- charges	- charges
- taxes	- taxes
- travaux	- travaux
- intérêts d'emprunt	- intérêts d'emprunt
=	- AMORTISSEMENT DU BIEN
	=
BASE IMPOSABLE	BASE IMPOSABLE

Le 1^{er} constat que l'on peut faire est que dans la SCI à l'IS, le bien est amorti et l'amortissement constitue une charge.

Donc pendant la période d'amortissement

Base imposable de de la SCI à l'IS < Base imposable de la SCI à l'IR

2) Quel taux d'imposition ?

	SCI IR	SCI IS
Quelle déclaration	Déclaration 2044 des revenus fonciers	Bilan et Déclaration de l'Impôt société
Qui	chaque associé sera imposé au titre de ses revenus	La société
Taux d'imposition	<p>Les revenus de la SCI seront fiscalisés à</p> <ul style="list-style-type: none"> • 14% • 30% • 41% • 45% <p>Selon la tranche marginale d'imposition (TMI) à laquelle est assujetti l'associé.</p>	<p>La société acquittera l'impôt sur les bénéfices à hauteur de</p> <p>15% si le résultat est <38.120€</p> <p>28% si le résultat est compris entre 38.120€ et 500.000€</p> <p>31% si le résultat est > 500.000€</p>
CSG	En supplément il devra	

	acquitter la CSG à hauteur de <ul style="list-style-type: none"> • 17.2% 	
DIVIDENDES		PFU 30% (prélèvement forfaitaire unique)

3) Exemple SANS FINANCEMENT

Le plus simple est de prendre un exemple simple sans financement. Un bien d'une valeur de 300.000€ générant un revenu locatif de 25.500€ avec 3.800€ de charges, taxes et 12.000€ d'amortissement dans le cadre de la SCI à l'IS

	SCI IR	SCI IS
Loyer perçu	25.500	25.500
Charges – taxes – travaux déductibles	3.800	3.800
Amortissement		12.000
Base imposable	21.700	9.700
Impôt IR		
14%	3.038	
30%	6.510	
41%	8.898	
45%	9.766	
CSG 17.2%	3.732	
Total Impôt + CSG (SCI IR)		
14%	6.770	
30%	10.242	
41%	12.630	
45%	13.498	
Impôt sur les sociétés 15%		1.455
Dividendes distribués		8.245
PFU – impôt sur les dividendes distribués 30%		6.074
Total impôt SCI IS		7.529
Revenu net pour les		

associés		
14%	14.930	14.171
30%	11.458	14.171
41%	9.070	14.171
45%	8.202	14.171

Le résultat est évident/

- Toute personne fiscalisée à 30% et plus aura intérêt à opter une SCI à l'IS.
- En revanche une personne faiblement fiscalisée (14%) aura intérêt à opter pour une SCI à l'IR.

4) Exemple AVEC FINANCEMENT

Un couple achète un immeuble de rapport :

Valeur du bien : 300.000€
Frais de notaire : 24.000€
Montant acquisition : 324.000€

Financement :

Apport personnel : 24.000€ (les frais de notaire)
Emprunt : 300.000€
Durée : 20 ans
Taux emprunt : 1.5%
Assurance : 0.3%
Mensualité : 1.608€ soit 19.296€

Revenu locatif : 25.500€
Taux de rentabilité : 8,5%

Les charges : 3.800€
Assurance PNO : 800€
Taxe foncière : 2.500€
Frais de comptabilité : 500€

La tranche marginale d'imposition de ce couple est de 30% (tranche dans laquelle vos nouveaux revenus seront fiscalisés)

Pour l'exemple nous considérerons que le couple revend le bien au bout de 20 ans 400.000€ une fois le financement terminé

SCI A L'IR

Calcul du revenu imposable

	1 ^{ère} année	10 ^{ème} année	Cumul 20 ans
Revenu foncier	25.500€	28.000€	561.500€
Intérêt d'emprunt	5.720€	3.300€	62.000€
Assurance PNO	800€	850€	84.000€
Taxe foncière	2.500€	2.750€	
Frais de comptabilité	500€	600€	
Revenu imposable	15.980€	20.500€	415.500€

On constate que le revenu imposable augmente bien entendu lorsque le revenu augmente mais également lorsque les charges diminuent et notamment les intérêts d'emprunt.

Calcul de l'impôt

Si l'on prend notre exemple ci-dessus combien paiera d'impôt notre couple qui a investi ?

	1 ^{ère} année	10 ^{ème} année	Cumul 20 ans
Revenu imposable	15.980€	20.500€	415.500€
Impôt sur le Revenu 30%	4.794€	6.150€	124.650€
CSG 17,2%	2.749€	3.526€	71.466€
Total impôt	7.543€	9.676€	196.116€

Evidemment le revenu augmentant l'impôt à payer augmente également. En moyenne l'impôt sera 9.800€ / an

Calcul de la trésorerie

Afin de poursuivre jusqu'au bout notre exemple quel sera le résultat sur le plan de la trésorerie pour notre couple ?

	1 ^{ère} année	10 ^{ème} année	Cumul 20 ans
Loyers encaissés	25.500€	28.000€	561.500€
Total des charges	3.800€	4.200€	84.000€
Impôt à payer	7.543€	9.676€	191.116€
Revenus nets	14.157€	14.124€	286.384€
Emprunt à	19.296€	19.296€	385.920€

rembourser			
Trésorerie nette	-5.139€	-5.172€	-99.536€

Ce couple devra déboursier tous les mois et en moyenne environs 415€

Calcul de la plus-value – Gain net opération

Revente au bout de 20 ans	
Prix d'achat	300.000€
Prix de vente	400.000€
Plus-value	100.000€
Plus-value à payer (arrondie)	5.000€
Trésorerie retirée après revente	395.000€
Effort d'épargne sur 20 ans	99.536€
Gain net de l'opération arrondi	295.500€

SCI A L'IS

Calcul du résultat imposable

Prenons le même exemple que l'on a vu plus haut appliqué à une SCI à l'IS

	1^{ère} année	10^{ème} année	Cumul 20 ans
Revenus	25.500€	28.000€	561.500€
Intérêt d'emprunt	5.720€	3.300€	62.000€
Assurance PNO	800€	850€	84.000€
Taxe foncière	2.500€	2.750€	
Frais de comptabilité	500€	600€	
Charge déductible (frais d'acquisition – notaire)	24.000€		24.000€
Amortissement	12.000€	12.000€	240.000€
Revenu imposable	-20.020€ Ce déficit est reportable	8.500€	151.500€

On constate que le revenu imposable sera négatif les 1^{ères} années en raison du déficit généré la 1^{ère} année et ensuite diminué de l'amortissement.

Calcul de l'impôt

Si l'on prend notre exemple ci-dessus combien paiera d'impôt notre couple qui a investi ?

	1 ^{ère} année	10 ^{ème} année	Cumul 20 ans
Revenu imposable	-20.020€	8.500€	151.500€
Impôt sur les sociétés 15%	0€	1.275€	22.725€

Calcul de la trésorerie

Afin de poursuivre jusqu'au bout notre exemple quel sera le résultat sur le plan de la trésorerie pour notre couple ?

	1 ^{ère} année	10 ^{ème} année	Cumul 20 ans
Loyers encaissés	25.500€	28.000€	561.500€
Total des charges	3.800€	4.200€	84.000€
Impôt à payer	0€	1.275€	22.725€
Revenus nets	21.700€	22.525€	454.775€
Emprunt à rembourser	19.296€	19.296€	385.920€
Trésorerie nette	2.404€	3.229€	68.855€

L'effort d'épargne de ce couple sera nul et la SCI dégagera une trésorerie moyenne de 287€/mois...

Calcul de la plus-value – Gain net opération

Revente au bout de 20 ans	
Prix d'achat	300.000€
Valeur nette comptable	60.000€
Prix de vente	400.000€
Plus-value	360.000€
Plus-value à payer (IS)	95.850€
Trésorerie SCI retirée après revente	304.150€
Trésorerie disponible SCI	68.855€
Trésorerie totale disponible	373.005€
Distribution de dividendes pour liquider la SCI	
PFU (impôt sur dividendes distribués)	111.901€

Gain net de l'opération arrondi	261.000€

CONCLUSION EXEMPLE AVEC FINANCEMENT

Si l'on compare les résultats des deux exemples on peut en conclure que :

Pendant la période de financement (les 20 premières années dans notre exemple)

	SCI IR	SCI IS	Commentaires
Effort d'épargne Mensuel	415€		La SCI à l'IS génère un cash-flow de 287€/mois non distribué
Cash-flow mensuel		287€	

Pendant la période de financement la SCI à l'IS permet de limiter l'effort d'épargne, voire de dégager de la trésorerie qui pourra soit être conservée au sein de la SCI afin de faire face à d'éventuelles dépenses, soit distribué.

En cas d'absence de financement où après la période de financement

	SCI IR			SCI IS période amortissement	SCI IS période amortissement achevée
Loyer encaissé	25.500			25.500	25.500
Charges	3.800			3.800	3.800
Loyer net	21.700			21.700	21.700
Taux IR*	14%	30%	41%		
Impôt sur le revenu	3.088	6.510	8.897		
CSG 17.2%	3.732				
Impôt sur les sociétés 15%				1.455	3.255
PFU (distribution de dividendes) 30%				6.074	5.533
Taux IR	14%	30%	41%		
Revenu net	14.880	11.458	9.071	14.171	12.912

En l'absence de financement ou après la période d'amortissement, la SCI à l'IS est intéressante sur le plan fiscal pour toute personne dans une tranche marginale d'imposition de 30% et plus.

En deçà la SCI l'IR s'impose.

* Le taux IR est la tranche marginale d'imposition c'est-à-dire le taux d'imposition auquel tout nouveau revenu est assujetti

A la revente au bout de 20 ans, une fois le financement achevé.

	SCI IR	SCI IS
Prix d'achat	300.000	300.000
Prix de revente	400.000	400.000
Plus-Value à payer + distribution de dividendes	5.000	207.000
Effort d'épargne	99.500	
Cash Flow		68.000
Trésorerie nette dégagée	295.500	261.000

La fiscalité des plus-values professionnelles pénalisera considérablement la SCI à l'IS au moment de la revente.

Nous rencontrons très fréquemment ce type de freins lors de la revente de biens immobiliers détenus au sein de SCI à l'IS....

En conclusion générale on peut dire que la SCI à l'IS sera intéressante sur le plan fiscal :

QUELLE FISCALITE CHOISIR ?	SCI IR	SCI IS
Période de financement		Quelle que soit la tranche marginale d'imposition
Période de financement achevée ou paiement comptant		
TMI 14%	oui	
TMI 30%		Oui
TMI 41%		Oui
TMI 45%		Oui
Revente	oui	

- en période de financement quelle que soit la tranche d'impôt dans laquelle on se trouve. L'investisseur n'aura pas ou peu d'effort d'épargne à réaliser
- en période de location, la SCI à l'IS sera intéressante pour toute personne dont la tranche marginale d'imposition est supérieure ou égale à 30% (en dessous la SCI à l'IR s'impose)
- lors de la revente si l'on a investi au sein d'une SCI à l'IS on s'acquitte de la fiscalité que l'on n'a pas payé pendant la période de financement ou de détention.

