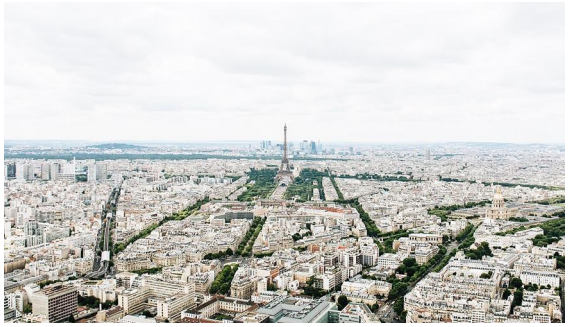
# SCI : quel régime fiscal choisir ?

Publié le 08/06/2015



*L’imposition des revenus perçus par une Société Civile Immobilière (SCI) dépend du régime fiscal choisi par les associés lors de la création de la SCI ou en cours de vie. Elle peut être soumise à l’impôt sur les revenus (IR) ou sur option à l’impôt...*

L’imposition des revenus perçus par une Société Civile Immobilière (SCI) dépend du régime fiscal choisi par les associés lors de la création de la SCI ou en cours de vie. Elle peut être soumise à l’impôt sur les revenus (IR) ou sur option à l’impôt sur les sociétés (IS). La détermination du régime fiscal est très importante car elle emporte des différences dans le montant des impôts.

Une présentation des avantages et inconvénients des deux régimes fiscaux permettra aux futurs associés de faire « le bon choix ».

## LA SCI SOUMISE A l’IMPOT SUR LE REVENU (IR)

Par défaut, une SCI est soumise à l’IR. On dit que l’imposition d’une SCI est alors transparente parce que ce sont les associés qui déclarent directement sur leur déclaration de revenus, les revenus fonciers dégagés par la société à hauteur de leurs parts.

**Quels sont les principaux avantages de l’option pour l’impôt sur les revenus pour une SCI ?**

- Comme pour un investissement « en direct », la SCI peut déduire certains frais des loyers perçus afin de n’être imposée que sur les bénéfices réels et non sur l’ensemble des loyers perçus. Dans ce cas, l’associé déclare ses revenus fonciers au régime réel ;

- En cas de déficit foncier, chaque associé peut le déduire de sa base imposable taxable à l’impôt sur les revenus à concurrence de ses parts et dans la limite de 10.700 €.

- L’associé peut aussi choisir le régime du micro-foncier si l’ensemble de ses revenus fonciers ne dépasse pas le plafond de 15.000 €.

**Quels sont les principaux inconvénients de l’option pour l’impôt sur les revenus pour une SCI ?**

- La rémunération versée au gérant associé est considérée comme une avance sur bénéfices,

imposée « entre les mains » du gérant ;

- Une SCI soumise à l'IR doit avoir **un objet civil**. Le risque pour une SCI de réaliser des actes de commerce à titre principal est sa requalification en société commerciale, l'imposition à l'IS et civilement, le fait que les associés sont tenus indéfiniment et solidairement des dettes nées de cette activité.

**Bon à savoir** : les activités de location d'immeubles ont un caractère civil, sauf à être l'accessoire d'une activité commerciale (Cassation. com, 5 décembre 1961). Le fait pour une société de louer son local commercial n'est donc pas une activité commercial (cf Traité de droit des affaires, tome 1 de messieurs Ripert, Roblot et Vogel).

Cependant, il arrive que **l'activité exercée par la société soit mixte: son activité principale est civile et les opérations commerciales accessoires.** Dans ce cas, l'accomplissement d'actes de commerce ne fait pas perdre la nature civile de la société.

- Les plus-values immobilières seront imposées comme pour un particulier au prorata de la part qui revient à chaque associé lors de la vente d'un des biens immobiliers de la société.

## La SCI SOUMISE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES (IS)

L'option pour le régime fiscal de l'impôt sur les sociétés pour tous les gains réalisés lors de la création d'une SCI ou en cours de vie.

Attention : ce choix est irrévocable. Il n'est, en effet, plus possible de repasser à l'IR lorsqu'une SCI est passée à l'IS.

**Quels sont les principaux avantages de l'option pour l'impôt sur les sociétés (IS) pour une SCI ?**

- Si la société ne distribue pas de dividendes mais constitue des réserves, elle est seule imposée (les associés ne le sont pas) ; ce qui peut permettre aux associés de gérer voir neutraliser pour partie leur imposition.

En effet, les SCI soumise à l'IS bénéficient d'un taux réduit à 15% pour les revenus inférieurs à 38.120 €.

- Le résultat de la société est déterminé suivant les règles des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). La société peut donc amortir le bien immobilier acheté (seuls les constructions sont déductibles, pas le terrain) et donc de réduire considérablement le bénéfice imposable ;

De plus, les frais d'acquisition et de droits seront également déductibles dans ce régime fiscal contrairement à l'IR.
- La rémunération versée au gérant associé est déductible du résultat de la société.

**Quels sont les principaux inconvénients de cette option pour une SCI ?**

- L'apport pur et simple (celui qui donne droit à des parts sociales sans autre contrepartie) est considéré comme une vente. Il entraîne donc le paiement de droits d'enregistrement à titre onéreux qui pour un apport de bien immobilier sont de 5% sauf régimes spéciaux. En revanche, l'apport est

exonéré de tout droit s’il est effectué lors de la création d’une société transparente ;

- Au moment de la revente d’un bien immobilier par la société, les plus-values sont imposables au titre de la plus-value au taux de 33,33% (sauf exceptions) sera calculée sur la différence entre le prix de vente et le prix d’achat duquel on aura retiré les amortissements réalisés. Aucun abattement pour durée de détention n’est pratiqué.

- Si l’associé emprunte personnellement pour réaliser son apport à la société et si celle-ci est soumise à l’IS, les intérêts d’emprunt qu’il paie ne sont pas déductibles de son impôt sur les revenus.

Attention : si les associés décident de modifier le régime fiscal de la société soumise à l’impôt sur les sociétés, ils doivent la dissoudre et apporter les biens attribués suite à la dissolution à une nouvelle société.

Ces opérations sont coûteuses, il est donc important de prendre conseil auprès de son notaire.

**(C) Photo : Fotolia**