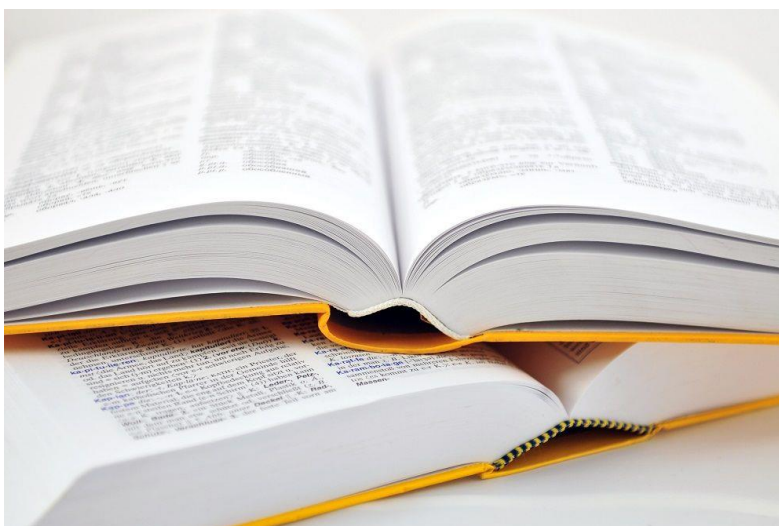


IMMOBILIER – CONSTRUCTION
ASSURANCE
PREVOYANCE – SANTE
INGENIERIE FINANCIERE
CASH MANAGEMENT

Groupe FINANCIERE MAUBOURG
Siège Social : 1 rue Villaret de Joyeuse - 75017 Paris
Tél. 01 42 85 80 00
www.maubourg-entreprise.fr
info@maubourg-entreprise.fr

Comment structurer votre SCI ?



Les différents types de sociétés

Une société est dite **opaque** lorsqu'elle est soumise à l'IS. Dans cette hypothèse, la société possède la « personnalité fiscale » et est redevable de l'impôt sur ses bénéfices. Cette société relève du régime fiscal des sociétés de capitaux.

Une société est dite **translucide** ou semi-transparente lorsqu'elle n'est pas soumise à l'IS. Dans cette hypothèse, la société possède la « personnalité fiscale » et ainsi détermine le bénéfice imposable. Toutefois, les redevables de l'impôt sur les bénéfices sont les associés. Concernant les autres impôts (droit d'enregistrement, impôts locaux, CRL...) la société possédant la personnalité fiscale, elle en est redevable. Cette société relève du régime fiscal des sociétés de personnes non transparentes.

SELECT'PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182
Immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 07005216

Conseil en Investissements Financiers enregistré CIF sous le numéro D013212, sous le contrôle de l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris
Courtier en Assurance et en Réassurance sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest 75009 Paris
Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement

Adhérent de la CNCIF enregistré sous le n° D013212, association agréée par l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris
Carte de Transactions Immobilières, enregistrée sous le n°CPI75012018000033116

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière à hauteur de 115.000 € n° 127 113 363 au titre de l'activité de Transaction sur Immeubles et
Fonds de Commerce auprès de MMA IARD 14 Boulevard Daniel et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Cedex

Une société est dite fiscalement **transparente** lorsqu'elle n'est pas soumise à l'IS et ne possède pas la « personnalité fiscale ». Ainsi, fiscalement, les associés sont considérés comme étant « propriétaires » des biens composant l'actif de la société et sont ainsi redevables des impôts sur les bénéfices, mais également des impôts locaux, droits d'enregistrement Cette société relève du régime fiscal des sociétés de personnes transparentes : sociétés civiles de copropriété, sociétés civiles d'attribution.

Comment constituer votre SCI ?

La SCI peut être constituée par un apport en numéraire de très faible valeur.

Le capital social est constitué par les associés de la SCI au moyen d'apports.

Ce transfert de propriété peut entraîner deux conséquences fiscales :

- **L'impôt sur la plus-value** entre les mains de l'associé (personne physique ou personne morale) apporteur. L'impôt dépendra de la qualité fiscale de la personne redevable de la plus-value : personne physique relevant de l'IRPP et/ou personne morale relevant de l'IS.
La fiscalité variera également en fonction de la nature de l'apport : bien immobilier, bien meuble corporel, bien meuble incorporel, valeurs mobilières..., et si le bien est affecté à une activité professionnelle ou non.
Dans l'hypothèse où un bien immobilier est détenu par une personne physique dans le cadre de son patrimoine privé, l'apport de l'immeuble à la SCI déclenchera le régime fiscal des plus-values immobilières privées ainsi que les prélèvements sociaux.
- **Les droits d'enregistrement** au niveau de la SCI bénéficiaire de l'apport **ou TVA**.

Les apports soumis aux droits d'enregistrement

Un apport est dit pur et simple lorsqu'il confère à l'apporteur, en échange de son apport, des parts sociales exposées à tous les risques de la SCI et notamment à la perte éventuelle de son apport (apport d'un immeuble à une SCI contre remise des parts sociales de ladite SCI bénéficiaire du transfert de propriété de l'immeuble).

Un apport est dit à titre onéreux lorsque le transfert de propriété est rémunéré par un équivalent ferme et actuel, définitivement acquis à l'apporteur. Ainsi, l'apport est soustrait aux risques sociaux c'est-à-dire au risque de la perte de l'apport (apport rémunéré par de l'espèce ou apport rémunéré par la prise en charge par la société d'un passif incombant à l'apporteur).

Un apport est dit mixte lorsqu'il est pour partie à titre pur et simple et pour partie à titre onéreux.

Les apports réalisés à titre pur et simple à une SCI sont normalement exonérés de

droits d'enregistrement. Toutefois, l'exonération en cas d'apport d'un immeuble à une SCI soumise à l'IS est conditionnée à :

- L'engagement par l'apporteur de conserver pendant 3 ans les parts sociales reçues en contrepartie de l'apport, et
- Que l'immeuble apporté soit compris dans l'apport de l'ensemble des éléments d'actif immobilisé affectés à l'exercice d'une activité professionnelle.

Les apports assujettis à la TVA

Certains apports ne sont pas soumis aux droits d'enregistrement, mais sont passibles de la TVA, de plein droit ou sur option.

Relèvent de plein droit de la TVA sur les opérations immobilières les apports purs et simples réalisés par les assujettis dans le cadre de leur activité économique portant sur :

- des terrains à bâtir ;
- des immeubles neufs, définis comme des immeubles qui ne sont pas achevés depuis plus de cinq ans, qu'ils résultent d'une construction nouvelle ou de travaux de surélévation ou de remise à neuf

Peuvent être soumis à TVA sur option les apports portant sur :

- des terrains nus non qualifiés de terrains à bâtir ;
- des immeubles bâtis achevés depuis plus de cinq ans.

L'option pour le régime de la TVA n'a d'intérêt pour la société que si elle réalise des opérations elles-mêmes soumises à TVA.

Le régime fiscal de l'imposition des bénéfices de la SCI

Le principe du régime fiscal des sociétés de personnes et l'impôt sur les sociétés l'exception de plein droit ou sur option

Les sociétés de personnes ne relèvent pas de principe de l'IS. Ainsi, les résultats de ces sociétés ne sont pas imposés au niveau de la SCI, mais au niveau de chaque associé pour la fraction correspondant à ses droits dans la SCI.

En conséquence, l'imposition des résultats de la SCI variera en fonction de la nature de l'activité de la société et de la qualité fiscale des associés de la SCI.

Dans une SCI dite patrimoniale, la société perçoit en général deux types de revenus, d'une part les loyers des biens immobiliers loués et d'autre part le gain réalisé en cas de cession occasionnelle du bien immobilier. Il peut également arriver en pratique que la SCI place son excédent de trésorerie dans des placements

financiers. Dans ce cas, la SCI peut également retrouver au rang de ses revenus des intérêts, des coupons, voir des dividendes ainsi que des gains ou des pertes réalisés à l'occasion de la cession de valeurs mobilières et droits sociaux.

Les règles d'imposition dépendent d'une part de la nature fiscale de l'associé (personne physique ou personne morale soumise à l'IS ou entreprise relevant de l'IRPP) et d'autre part de la nature des revenus perçus par la SCI.

Associés personnes physiques

Loyers

La personne physique étant imposée à l'IRPP, il convient de déterminer la ou les catégorie(s) fiscales auxquelles correspondent les revenus de la société.

Les revenus perçus par la société proviennent de la location nue des biens immobiliers, location non assortie de prestations de services.

Ils relèvent de la catégorie des revenus fonciers.

En cas de mise à disposition gratuite du bien immobilier par la SCI à un ou plusieurs associés, il convient de distinguer selon l'affectation du bien.

- Si le bien n'est pas affecté à l'habitation, un local commercial par exemple, alors la valeur locative des immeubles (ou parties d'immeubles) qui ne sont pas affectés à l'habitation est imposable
- Si le bien est affecté à l'habitation, la valeur locative des biens affectés à l'habitation dont la SCI se réserve la jouissance ne constitue pas un revenu foncier imposable.

Charges déductibles :

- Les frais de gestion et de garde ;
- Les dépenses d'entretien et de réparation ;
- Certaines dépenses d'amélioration ;
- Les dépenses acquittées pour le compte des locataires et restants définitivement à la charge des propriétaires ;
- Les provisions pour charges de copropriété ;
- Les primes d'assurances ;
- Certaines impositions ;
- Les intérêts des dettes.

Dans le cas où apparaît un déficit foncier au niveau de la SCI, il sera reporté par chaque associé personne physique dans leurs déclarations d'impôt respectives au prorata de leurs droits dans la société. Dans l'éventualité où la partie de déficit foncier non issu des intérêts d'emprunt sera reportable sur le revenu global de l'associé personne physique, comme en matière de revenus fonciers classiques, dans la limite de 10.700 €.

Ce report sur le revenu global est subordonné à la conservation du bien loué pendant 3 ans.

A l'impôt sur le revenu viendra s'ajouter les prélèvements sociaux au taux de 17.20 % avec déductibilité d'une fraction de la CSG dans les conditions de droit commun.

Autres revenus

Ils sont imposés entre les mains des associés personnes physiques dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Cession

Le gain réalisé par la SCI réalisé à l'occasion de la cession occasionnelle du bien immobilier détenu par la SCI devrait, en principe, pour la part revenant à l'associé personne physique relever des plus-values immobilières des particuliers.

Ainsi, le montant imposable sera déterminé par le prix de cession du bien (minoré ou augmenté des frais) diminué du prix d'acquisition du bien par la SCI (le prix d'acquisition étant également minoré ou augmenté des frais et dépenses de travaux).

Les abattements pour durée de détention seront applicables en fonction de la date d'acquisition du bien par la SCI et de la date de cession.

Les abattements pour durée de détention étant calculés par rapport à la durée de détention de l'immeuble par la SCI, le changement d'associé n'a pas d'incidence.

Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu des plus-values immobilières, l'abattement pour durée de détention est de :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème ;
- 4 % au terme de la 22ème année de détention.

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux des plus-values immobilières, l'abattement pour durée de détention est de :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème ;
- 1,60 % pour la 21ème année de détention ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la 22ème année de détention.

Associés personne morale relevant de l'IS ou entreprises relevant de l'IRPP

Lorsque l'associé de la SCI est une personne morale relevant de l'IS, la part de revenus lui revenant est déterminée selon les règles de l'IS et à hauteur de ses droits dans la SCI.

La SCI étant placée sous le régime de la semi-transparence, les résultats sont imposés entre les mains de ces associés, ici une personne morale relevant de l'IS.

Lorsque l'associé de la SCI est une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou agricole relevant de l'impôt sur le revenu sous un régime de bénéfice réel, les résultats sont imposés entre les mains de ces associés en application des règles des BIC ou des BA suivant la nature de l'activité de l'entreprise associée (commerciale ou agricole).

Impôt sur les sociétés par exception

IS sur option

L'IS étant l'impôt naturel des sociétés, la SCI peut volontairement faire le choix de se placer sous le régime de l'IS, elle devient alors « opaque ».

L'option doit respecter un certain formalisme. Elle doit être signée dans les conditions prévues par les statuts. Dans le cas où les statuts seraient mués sur cette question, l'option pour l'IS doit être signée par l'ensemble des associés.

Après sa signature, l'option doit être notifiée à l'administration fiscale au plus tard avant la fin du 3ème mois de l'exercice au titre duquel la société souhaite être soumise pour la première fois à l'impôt sur les sociétés.

Cette option peut s'exercer soit dès la constitution de la SCI soit en cours de vie. Dans le cas où l'option s'effectue en cours de vie, ce passage à l'IS entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise.

Depuis 2018, il est possible aux sociétés civiles ayant opté pour leur assujettissement à l'IS d'y renoncer. Cette renonciation peut intervenir jusqu'au 5ème exercice suivant celui au titre duquel l'option a été exercée.

Les sociétés ayant renoncé à l'option ne peuvent plus, par la suite, opter à nouveau pour le régime des sociétés de capitaux.

IS de plein droit

Une SCI est une société civile. Ainsi, pour conserver la semi-transparence fiscale elle doit exercer une activité de nature civile.

La gestion de son patrimoine relève en principe du champ des activités civiles.

Cependant, lorsque la société réalise une activité de nature commerciale (ou industrielle, artisanale, minière), le CGI prévoit une imposition de la SCI de plein droit à l'IS.

La loi fiscale peut qualifier fiscalement de commerciale des activités qui sur le plan juridique relèvent d'activité civile, comme la location meublée de biens immobiliers par exemple.

Ainsi, pour conserver sa semi-transparence, la SCI ne doit pas réaliser d'activité qui

serait considérée comme commerciale, industrielle, artisanale, minière sur le plan civil ou sur le plan fiscal :

- La location-gérance de fonds de commerce
- La location meublée de bien immobilier
- La location de bien immobilier équipé
- Les activités de marchand de biens
- Les activités d'opérations d'intermédiaire pour l'achat, la souscription ou la vente de biens immobiliers
- Les opérations de lotissement dans certaines conditions
- ...

Qu'elle relève de l'IS sur option ou de plein droit, la SCI doit déterminer son résultat imposable et acquitter l'impôt sur les sociétés. La SCI est le seul contribuable.

En cas de revenus, quelle que soit la nature du revenu : loyer, dividende, intérêt ... l'ensemble des revenus sont soumis à l'IS.

Pour la détermination du résultat imposable, les règles de la comptabilité d'engagement seront appliquées.

La différence d'assiette imposable sera notamment due à la déduction fiscale de l'amortissement du bien immobilier et à la possibilité de déduction de certaines charges comme la rémunération du gérant (cf. développement concernant la rémunération du dirigeant).

En cas de cession de l'immeuble, le régime des plus-values professionnelles (distinction entre la plus-value à court terme et la plus-value à long terme) sera applicable. Dans l'éventualité où la SCI aurait plusieurs biens immobiliers et aurait procédé à leurs ventes constatant des gains sur certains biens et des pertes sur d'autres, les moins-values viendront compenser les plus-values réalisées.

Au-delà de l'assiette imposable, les taux d'imposition diffèrent également.

Pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022, le taux normal de l'IS est de 25 %.

Toutefois, le CGI prévoit pour les PME la possibilité d'être imposées au taux réduit de 15 % sur une fraction de leur bénéfice plafonné à 42.500 €

Pour les SCI dont le montant de l'IS excède 763.000 €, une contribution sociale de 3,3 % s'applique en plus de l'IS.

Si les associés souhaitent appréhender les bénéfices, il conviendra de procéder à une distribution de dividendes. Cette distribution sera imposée entre les mains des associés personnes physiques dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers c'est-à-dire soit au PFU au taux de 12,8 % soit au barème progressif de l'IRPP. Il conviendra en plus de s'acquitter des prélèvements sociaux au taux de 17,20 %.

Il peut s'avérer que malgré cette double imposition économique (paiement de l'IS au niveau de la société et paiement de l'IRPP au niveau de l'associé personne

physique), l'assujettissement à l'IS reste plus avantageux, notamment dans le cas où l'associé personne physique relève des tranches les plus hautes.

L'assujettissement à l'IS permet également un meilleur « pilotage » de la fiscalité entre les mains des associés personnes physiques. En effet, dans le cas des SCI semi-transparentes l'associé personne physique est imposé sur les résultats de la SCI qu'il les appréhende ou non.

Il peut arriver que la SCI soit déficitaire. Dans ce cas, le déficit d'une SCI à l'IS ne peut être imputé par les associés. Le déficit est reporté sur les bénéfices de la SCI des années suivantes. Le déficit annuel reportable est limité à 1 M€ majoré de 50 % de la fraction du bénéfice excédant cette limite.

L'option pour l'IS pouvant être réalisée en cours de vie de la SCI, il pourrait être envisagé par les associés de maintenir le régime fiscal de la semi-transparence tant que la SCI dégage un déficit et d'opter pour son assujettissement à l'IS lorsqu'elle réalisera des bénéfices.

La rémunération de la gérance de la SCI

Le gérant gère la société, il passe les actes au nom et pour le compte de la SCI dans la limite des pouvoirs qui lui sont conférés par les statuts.

Le gérant peut être une personne physique ou une personne morale. Bien que dans la plupart des SCI familiales les fonctions de gérant soient exercées à titre gratuit, rien n'interdit les statuts ou la décision de nomination du gérant ou la décision collective des associés de prévoir une rémunération.

Fiscalité de la rémunération de la gérance

Sociétés relevant du régime fiscal des sociétés de personnes

Gérance exercée par un associé de la SCI

La rémunération de gérance accordée à un gérant associé est considérée comme une modalité de répartition du résultat de la SCI.

La rémunération n'est donc pas une charge fiscalement déductible des résultats de la SCI.

La rémunération étant considérée comme une répartition du résultat, elle sera imposée dans la même catégorie que les résultats, à savoir dans le cas des SCI, dans la catégorie des revenus fonciers, lorsque le gérant est une personne physique.

Gérance exercée par un tiers non associé de la SCI

Dans le cas de la gérance exercée par un tiers, la rémunération versée est déductible des résultats de la SCI.

Concernant l'imposition de la rémunération entre les mains du gérant personne physique, l'administration fiscale fait une distinction selon les liens qui unissent la société et le gérant.

Lorsque le gérant est regardé comme un salarié, la rémunération est imposée dans la catégorie des traitements et salaires.

Lorsque le gérant est regardé comme un administrateur de biens, la rémunération est imposée dans la catégorie des BIC.

Sociétés relevant de l'IS

Gérance exercée par un tiers non associé de la SCI

Le traitement fiscal tant au niveau de la société que de l'associé est identique à celui applicable aux SCI relevant de la semi-transparence fiscale.

Dans le cas de la gérance exercée par un tiers, la rémunération versée est déductible des résultats de la SCI sous réserve de son caractère non exagéré et qu'elle corresponde à un travail effectif.

Concernant l'imposition de la rémunération entre les mains du gérant personne physique, l'administration fiscale fait une distinction selon les liens qui unissent la société et le gérant.

Lorsque le gérant est regardé comme un salarié, la rémunération est imposée dans la catégorie des traitements et salaires.

Gérance exercée par un associé de la SCI

Lorsque la SCI a opté pour être assujettie à l'IS et qu'elle n'exerce pas d'activité commerciale, la rémunération perçue par le gérant personne physique relève de l'article 62 du CGI et sont ainsi imposables dans la catégorie des traitements et salaires (CGI. Art. 211).

Lorsque la SCI est de plein droit soumise à l'IS du fait de l'exercice d'une activité commerciale, la rémunération perçue par le gérant personne physique est imposée dans la catégorie des BNC.

La Cour d'Appel Administrative de Paris a jugé que lorsque la SCI a opté pour l'IS lors de sa constitution et exerce une activité commerciale au 31 décembre de l'année d'imposition, la rémunération perçue par le gérant personne physique est imposée dans la catégorie des BNC

Traitement social de la rémunération de la gérance

Les règles en la matière sont principalement d'origine prétorienne et ne permettent pas d'avoir une position claire pour toutes les hypothèses.

Lorsque le gérant est également associé de la SCI, aucun texte ne précise sa situation. A ce jour, la Cour de cassation n'a pas eu à se positionner clairement sur ce point. Dans le cas où un lien de subordination peut être retenu entre la SCI et le gérant, les cotisations salariales devraient, en principe, s'appliquer. Si le gérant peut être considéré comme non-salarié, alors sa rémunération devrait, en principe, entrer dans le champ des cotisations sociales des travailleurs non-salariés.

Pour les gérants associés, l'administration sociale considère que, sauf exception, ils relèvent du régime général en tant que travailleur indépendant. Il semblerait que la jurisprudence soit plus nuancée sur ce point sans pour autant dresser des règles claires en la matière.

La cession à titre onéreux des titres de la SCI

La plus-value de cession

Est ici envisagée la cession à titre onéreux des titres de la SCI par l'associé personne physique.

Lorsque la société relève du régime fiscal de la semi-transparence il convient de vérifier si la SCI peut être considérée à prépondérance immobilière ou non.

Le CGI considère qu'une société est à prépondérance immobilière lorsque son actif est, à la clôture de chacun des trois exercices qui précèdent la cession, constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles bâtis ou non bâtis ou des droits portant sur ces biens.

La plus-value correspond à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts par l'associé. Nous noterons ici que les éléments de correction du prix d'acquisition ne peuvent être pris en compte que pour leur montant réel. Ainsi, le forfait de 7.5 % pour frais d'acquisition n'est pas applicable.

La SCI relevant du régime de la transparence fiscale il conviendra de faire application de la jurisprudence Quémener du conseil d'État reprise dans un arrêt du 8 novembre 2017. Ainsi, en cas de cession des titres, il conviendra de retraiter la détermination de la plus-value afin d'éviter une double prise en compte des bénéfices sociaux et des déficits sociaux qui ont déjà été imposés ou déduits par le cédant au titre de son impôt sur le revenu.

Lorsque les titres de la SCI relèvent de la prépondérance immobilière, leur cession par l'associé personne physique est soumise au régime des plus-values immobilières des particuliers.

Ainsi, après application des abattements pour durée de détention, l'impôt sur le revenu s'applique au taux de 19 % et les prélèvements sociaux au taux global de 17.20 %.

L'objet de la cession étant les parts de la SCI, la durée de détention se détermine de

date à date entre la date d'acquisition des titres et la date de cession des titres, quelle que soit la date à laquelle la SCI a fait l'acquisition des immeubles constituant son actif.

Si l'assiette imposable à l'IR excède 50.000 €, la taxe sur les plus-values immobilières élevées trouve à s'appliquer.

Le montant de la base imposable nette entrera dans la détermination du revenu fiscal de référence des cédants qui déclenchera éventuellement la CEHR.

Au-delà de l'impôt sur le revenu, le contribuable sera en principe soumis aux prélèvements sociaux au taux global de 17.20 %.

En cas de constatation d'une moins-value, elle sera reportable sur les plus-values de même nature réalisées par le contribuable ou les membres de son foyer fiscal au cours de l'année fiscale considérée. Si la catégorie des plus-values de valeurs mobilières fait apparaître une moins-value, elle sera reportable sur les plus-values des dix années suivantes.



Les droits d'enregistrement

Lorsque la cession porte sur des parts sociales relevant du régime de la prépondérance immobilière, les droits d'enregistrement sont au taux de 5 %. On retrouve ici les droits d'enregistrement applicables aux cessions de biens immobiliers.

Lorsque la cession porte sur des parts sociales, que la SCI soit soumise à l'IS ou relève du régime de la semi-transparence fiscale, qui ne relève pas du régime de la prépondérance immobilière, les droits d'enregistrement s'applique au taux de 3 % après l'application d'un abattement de 23.000 €. Cet abattement légal doit être rapporté pour chaque part en fonction du nombre total de parts de la société.

Il est à noter que le CGI prévoit un régime dérogatoire lorsque la cession de parts sociales non soumises à l'IS sont représentatives d'un apport en nature réalisé depuis moins de trois ans. Les cessions de parts sociales sont considérées, du point de vue fiscal, comme ayant pour objet les biens en nature représentés par les titres cédés : elles sont donc soumises aux droits de vente correspondant à la nature des biens en cause et non au droit de cession de droits sociaux. Cette présomption légale est irréfutable.

Pour en savoir plus, prenez contact avec notre Directrice Entreprises :

-  info@maubourg-entreprise.fr
-  01.42.85.80.00