

SCI – option à l'IS : avantages et inconvénients

Fiche d'identité de l'article

Article faisant le point sur l'intérêt de soumettre à l'IS les SCI assujetties jusqu'ici à l'IR.

Nature de l'article : article de synthèse

Public : chefs d'entreprise, experts-comptables

Nombre de caractères : 4 209 espaces compris

Date de l'article : 21 février 2012

Compte tenu de l'évolution de la fiscalité et notamment de l'alourdissement de la fiscalité personnelle, certains préconisent de soumettre à l'IS les SCI jusqu'alors soumises l'IR.

En cas d'assujettissement à l'IR, l'associé est imposé comme s'il était directement propriétaire de l'immeuble au fur et à mesure que les résultats sont dégagés comme s'il les avait perçus. En contrepartie, Il peut prélever les bénéfices sans devoir régler un impôt supplémentaire. Par ailleurs, les plus-values dégagées par la cession de l'immeuble ou des parts sociales bénéficient d'un abattement pour durée de détention. Cet avantage a toutefois été réduit puisqu'il faut attendre 30 ans de détention du bien pour être exonéré et non plus 15 ans.

En cas d'option pour l'IS, l'imposition peut s'avérer moindre. L'assiette de l'IS est plus limitée que celle des revenus fonciers. En effet, il est possible de déduire les frais d'acquisition de l'immeuble et les amortissements. Le taux d'imposition est de 33, 1/3 % (15 % jusqu'à 38 120 €) alors que le taux marginal de l'IR peut être plus élevé. Enfin, l'associé n'est personnellement imposable que si un dividende est distribué. Mais, ces avantages sont repris en cas de vente de l'immeuble et en cas de distribution. La liquidation de la société est onéreuse. Toutefois, une solution de rechange peut être trouvée dans la cession des parts dont le taux d'imposition est plafonné à 19 % (plus prélèvements sociaux).

L'option dépend donc des montants en jeu, du taux d'imposition personnel des associés, du taux d'imposition de la SCI à l'IS, de la nécessité ou non de disposer personnellement des résultats, et du montant des plus-values escomptées, de la durée de détention de l'immeuble et des parts que les associés prévoient.

Mais, en pratique, on constate que bien souvent l'option pour l'IS s'impose.

Tel est le cas lors de la phase de démarrage. En effet, au cours de cette phase, l'endettement est fort. Certes, les intérêts sont déductibles des revenus fonciers, mais le remboursement du capital ne l'est pas. Si la SCI est à l'IR, les associés sont imposés sur l'ensemble des résultats en fonction de leur taux marginal d'imposition qui peut être élevé. Il supporte une charge d'impôt importante sans que la SCI puisse leur distribuer les fonds qui leur permettraient de régler leurs impôts.

Tel est aussi le cas, lorsque les déficits sont qualifiés de non professionnels et ne peuvent être déduits des autres revenus. Si vous étendez votre activité de location en nue à une activité de location meublée non professionnelle, vous ne pouvez imputer vos déficits dégagés par cette nouvelle activité sur vos revenus fonciers. Dans le cadre d'une SCI soumise à l'IS, la compensation se fera.

SCI à l'IR	SCI à l'IS	
Imposition d'un revenu de 100		
Par hypothèse taux marginal d'imposition 41 %	Par hypothèse taux d'imposition 15 % jusqu'à 38 120 €	Taux d'imposition 33 1/3 %
Le montant est considéré comme distribué 100 x 41 % = 41 %	Si le montant est distribué : Dividendes : 100 - 15 = 85 IR : (85 x 0,60) x 41 % = 20,91	Si le montant est distribué : Dividendes : 66,66 IR : (66,66 x 0,60) x 41 % = 16,40
Contributions sociales 100 x 15,5 % = 15,5	Contributions sociales : 85 x 15,5 % = 13,18	Contributions sociales : 66,66 x 15,5 % = 10,33
Total des impositions : 41 + 15,5 = 56,5 %	Total des impositions : 15 + 20,91 + 13,18 = 49,0938	Total des impositions : 33,33 + 16,40 + 10,33 = 60,06
Imposition d'une plus-value de 100		
Taux d'imposition des plus-values immobilières : 19 % Plus-value de 100 sur un bien détenu depuis plus de 15 ans (bénéficiant d'un abattement de 30 %)	Taux d'imposition 15 % jusqu'à 38 120 € IS : 15	Taux d'imposition 33, 1/3 % IS : 33, 33
Montant nécessairement distribué	Si le montant est distribué : Dividendes : 100 - 15 = 85 IR : (85 x 0,60) x 41 % = 20,91	Si le montant est distribué : Dividendes : 100 - 33, 33 = 66,66 IR : (66,66 x 0,60) x 41 % = 16,40
Contributions sociales : 15,5 %	Contributions sociales : 85 x 15,5 % = 13,17	Contributions sociales : 66,66 x 15,5 % = 10,33
Total des impositions : IR + prélèvement sociaux : 70 x 34,5 % = 24,15	Total des impositions : 15 + 20,91 + 13,17 = 34,08	Total des impositions : 33,33 + 16,40 + 10,33 = 60,06