

GUIDE PRATIQUE DE LA SCI

MISES A JOUR et COMPLEMENTS D'INFORMATIONS

*Les présentes mises à jour concernent le quatrième tirage
2000.*

PACS (Pacte civil de solidarité) - Page 6

Le régime applicable entre les signataires d'un PACS est celui de l'indivision. Pour la gestion de l'immobilier, le PACS n'apporte donc pas de solution aux couples de concubins ou d'homosexuels.

Déductibilité du loyer - Page 27

Le Conseil d'Etat considère que l'entrepreneur individuel qui inscrit son immeuble professionnel dans son patrimoine privé et le met à la disposition de son entreprise individuelle peut déduire un loyer de son résultat imposable (CE 8-7-1998, n° 164.657) .

ISF et avantage d'un capital élevé - Page 50

Si les parts de le SCI sont exonérées d'impôt sur la fortune (ISF), l'affectation des résultats à la libération progressive d'un capital élevé, à la place d'une affectation en compte courant, permet de réduire la base d'imposition à l'ISF (voir page 156).

Les droits d'apport - Page 54

- ?? Les apports à titre onéreux sont imposés à 5,40 % pour un immeuble à usage d'habitation et à 4,80 % pour un immeuble à usage professionnel (L'acquéreur doit s'engager à affecter l'immeuble à un usage autre que l'habitation pendant au moins trois ans).
- ?? Taxation des apports à titre pur et simple : l'apport d'un immeuble par un associé personne physique à une SCI soumise à l'IS est taxé au taux de 5,40 %.

Droits d'enregistrement - Page 86

- ?? Les droits de mutation sur l'acquisition d'un immeuble d'habitation qui s'élève actuellement à environ 7,1 % sont ramenés à un taux qui peut varier de 2,20 % à 6,20 % en fonction des décisions des conseils généraux.
- ?? Les droits de mutation sur l'acquisition d'un immeuble professionnel qui s'élève actuellement à environ 18,5 % sont ramenés à 4,80 %. L'acquéreur doit s'engager à affecter l'immeuble à un usage autre que l'habitation pendant au moins trois ans.

La cession des parts sociales d'une SCI est taxée à 4,80 %. La cession de l'immobilier professionnel est donc taxée de la même manière que l'immeuble soit ou non logé dans une SCI .

TVA immobilière - Page 112

La TVA immobilière ne s'applique plus aux terrains à bâtir acquis en vue de la construction d'immeubles à usage d'habitation. Ces acquisitions sont soumises aux droits d'enregistrement au taux de 4,80 % .

Contribution représentative du droit au bail - Page 116

Contribution représentative du droit au bail ou TVA ?			
<i>Si les loyers ne sont pas soumis à la TVA, la contribution représentative du droit au bail et, dans certains cas, la contribution additionnelle s'appliquent</i>			
	Montant	SCI	Locataire
Contribution représentative du droit au bail	2,50 % du montant des loyers perçus par la SCI ⁽¹⁾ .		La contribution représentative du droit au bail est définitivement à la charge du locataire ⁽²⁾ .
Contribution additionnelle	2,50 % du montant des loyers perçus par la SCI ⁽³⁾ .	La contribution additionnelle est définitivement à la charge de la SCI ⁽³⁾ .	
TVA	20,6 %	La SCI encaisse la TVA et la reverse au Trésor. La SCI récupère la TVA payée sur ses achats.	Le locataire paie la TVA mais peut la récupérer s'il est assujetti à la TVA.
(1)	La contribution représentative du droit au bail est de 2,50 % du montant cumulé des loyers perçus par la SCI pendant l'année civile écoulée. Les recettes pour le calcul de la contribution sont à déclarer en même temps que la déclaration annuelle des résultats de la SCI (NB : le cadre 4 de la déclaration n° 2042 page 230 - lignes BF, BG et BH - est réservé aux personnes physiques qui louent un immeuble qu'elles détiennent directement).		
(2)	La SCI et son locataire sont solidaires pour le paiement de la contribution représentative du droit au bail, mais en définitive c'est le locataire qui supporte le droit au bail.		
(3)	La SCI doit naver annuellement une contribution additionnelle de 2.50 % sur le montant		

<p>cumulé des loyers si les locaux loués sont achevés depuis plus de quinze ans. Contrairement à la contribution représentative du droit au bail, la contribution additionnelle ne peut être récupérée auprès du locataire.</p>

Les régimes de déclaration en matière de TVA sur les loyers - Pages 120

Les régimes de déclaration varient en fonction du loyer annuel prévu dans le contrat de bail.

La SCI qui relève du réel simplifié peut opter pour le réel normal. **Une SCI ne peut pas bénéficier du régime micro-foncier** (régime applicable lorsque le montant des loyers annuels perçus n'excède pas 30.000 F).

Nature du régime	Montant des loyers encaissés
Réel normal	Montant annuel des loyers ⁽¹⁾ HT supérieurs à ?? 1.500.000 F pour les locations autres que meublées ; ?? 5.000.000 F pour les locations meublées.
Réel simplifié	Montant annuel des loyers ⁽¹⁾ HT qui ne dépassent pas : ?? 1.500.000 F pour les locations autres que meublées ; ?? 5.000.000 F pour les locations meublées.

(1) : La SCI doit retenir l'ensemble des recettes qui proviennent de tous ses immeubles.

Le paiement de la TVA - Pages 121 et 122

Le paiement de la TVA <i>Les modalités de paiement de la TVA varient selon que la SCI relève du régime du réel normal ou du réel simplifié. Une SCI ne peut pas bénéficier du régime micro-foncier ou du forfait.</i>	
Le régime du réel normal	La SCI doit adresser à l'administration une déclaration CA-3 détaillant les loyers encaissés au cours du mois écoulé, de même que la TVA déductible. Si le solde est positif, la SCI acquitte aussitôt la TVA nette dont elle est redevable; dans le cas contraire, elle dégage un crédit reportable les mois suivants.
Le régime du	1. La SCI paie quatre acomptes trimestriels égaux au quart de la TVA

réel simplifié	<p>due au titre de l'exercice précédent, avant déduction de la TVA afférente aux acquisitions d'immobilisations. La recette des impôts adresse à la SCI un avis d'acompte M précisant le montant à payer et la date limite de paiement (modèle page 218).</p> <p>1. Une fois l'année écoulée, la SCI détermine le montant de la TVA sur les loyers encaissés et le montant de la TVA déductible sur un imprimé CA-12 à adresser à l'administration au cours du mois d'avril. La SCI peut ainsi comparer la TVA exigible et la TVA provisionnelle qui a été versée par application du coefficient. En cas d'insuffisance, le solde est payé au Trésor. L'excédent éventuel constitue un crédit reportable .</p>
-----------------------	--

Cas n° 28	<p>Le régime du réel simplifié</p> <p>Au cours de l'année N, la SCI Sommer a encaissé des loyers hors taxe de 800.000 F, et a supporté une TVA déductible sur ses charges de 100.000 F. Elle a payé des acomptes de TVA pour un montant global de 60.000 F.</p> <p>Pour le premier trimestre N+1, les loyers encaissés s'élèvent à 250.000 F HT et la TVA déductible sur immobilisations est de 6.000 F HT.</p> <p>Etablir la déclaration CA-12 pour l'année N</p> <p>Les déclarations remplies sont présentées en annexe pages 215 et 218</p>
------------------	---

Déclaration CA-12 pour l'année N

1. Calcul des acomptes trimestriels à payer en N+1

Les acomptes trimestriels à payer en N+1 sont égaux au quart de la TVA due au titre de l'exercice N, avant déduction de la TVA afférente aux acquisitions d'immobilisations.

TVA collectée :	$800.000 \times 20,6 \% =$	164.800 F
TVA déductible		<u>100.000 F</u>
TVA exigible avant déduction de la taxe sur immobilisations		64.800 F

Acomptes trimestriels à payer en N+1 : $64.800 / 4 = 16.200$ F

1. Calcul du solde de TVA à payer au titre de l'année N

La SCI détermine le montant de la TVA sur les loyers encaissés et le montant de la TVA déductible au titre de l'année N. Elle déduit les acomptes qu'elle a versés en N par application du coefficient aux loyers encaissés durant l'année N.

TVA collectée :	800.000 x 20,6 % =	+ 164.800 F
TVA déductible		- 100.000 F
Acomptes payés		<u>- 60.000 F</u>
Solde à payer au trésor		+ 4.800 F

Avis d'acompte pour le premier trimestre N+1

La SCI reçoit un avis d'acompte lui précisant le montant de l'acompte à payer (16.200 F) et la date limite de paiement.

Avoir fiscal - Page 131

Pour les SCI soumise à l'IS, l'avoir fiscal utilisé par les sociétés à compter du 1^{er} janvier 1999 passe de 50 % des sommes distribuées à 45 %. Le montant du précompte mobilier est modifié. **La réduction de l'avoir fiscal ne s'applique pas si l'associé de la SCI est une personne physique.**

SCI et réduction d'impôt pour les immeubles à usage d'habitation - Page 133

L'associé qui se réserve la jouissance à usage d'habitation de l'immeuble social peut, selon la jurisprudence, bénéficier des réductions d'impôt concernant l'habitation principale (intérêts d'emprunts, travaux de ravalement, dépenses de grosses réparation...).

Calcul de l'imposition quand la SCI est imposée à l'impôt sur les revenu - Page 132

Lorsqu'une SCI relevant de l'impôt sur le revenu donne en location un immeuble dont elle est propriétaire, les loyers qu'elle perçoit sont imposables au niveau de l'associé dans la catégorie des revenus fonciers. Une SCI ne peut pas bénéficier du régime micro-foncier (régime applicable lorsque le montant des loyers annuels perçus n'excède pas 30.000 F).

Amortissement Périssol - Page 134

L'amortissement Périssol est remplacé par l'amortissement **Besson** pour les logements neufs achetés à compter du 1^{er} janvier 1999 et loués dans le cadre d'un **bail privé conventionné** pendant une période de neuf ans (location de caractère intermédiaire). De plus, pour les logements anciens loués à partir du 1^{er} janvier 1999 dans le cadre d'un bail privé conventionné, la déduction forfaitaire passe de 14 % à 25 %.

	Amortissement Périissol	Amortissement Besson	Logements anciens
Amortissement	?? 10 % les quatre premières années, ?? puis 2 % les vingt années suivantes	? 8 % les cinq premières années, ? puis 2,5 % les quatre années suivantes	Pas d'amortissement
Déduction forfaitaire	6 %	6 %	25 %
Imputation du déficit foncier	100.000 F	70.000 F	70.000 F

Cas n° 32 - Page 136

Les dividendes distribués par une SCI imposée à l'IS sont également soumis à différents prélèvements.

Le mode d'imposition est le suivant :

dividende perçu	10.000 F
avoir fiscal correspondant	5.000 F
dividende imposable ⁽¹⁾	15.000 F
impôt sur le revenu au taux de 50 %	7.500 F
imputation de l'avoir fiscal	5.000 F
impôt sur le revenu à payer (A)	2.500 F
Contribution complémentaire de 1 %	150 F
Prélèvement social de 2 %	300 F
CSG de 7,50 %	1.125 F
CRDS de 0,50 %	75 F
Total (B)	1.650 F
Imposition totale (A+B)	4.150 F

(1) un abattement de 8.000 F ou 16.000 F selon que le contribuable est célibataire ou marié s'applique.

Les conséquences des modalités d'affectation du résultat de la SCI - Page 154

Objectifs de la SCI.	Affectation des bénéfices
<p>Impôt sur la fortune (ISF)</p>	<p>Si la SCI détient des biens professionnels utilisés pour les besoins de l'activité de l'associé, la valeur des parts de la SCI est exonérée d'ISF⁽¹⁾. En revanche, les comptes courants ne sont jamais exonérés d'ISF.</p> <p>?? Si la SCI distribue les résultats sous forme d'une augmentation de compte courant des associés, la base d'imposition à l'ISF sera augmentée.</p> <p>?? Si la SCI affecte les résultats en réserve ou à la libération du capital (capital élevé non libéré - page 49), la valeur des parts sera plus importante mais restera exonérée d'ISF.</p>

(1) : La valeur des parts de la SCI est exonérée d'ISF en tant que biens professionnels dans la mesure où l'associé qui a la qualité d'exploitant (il exerce sa profession à titre individuel) ou d'associé (il exerce sa profession dans le cadre d'une société) réunit les conditions pour bénéficier de l'exonération attachée à l'outil de travail.

SCI et exonération des plus-values - Page 181

SCI et exonération des plus-values		
Exonération	Immeuble détenu directement par un particulier	Immeuble détenu par l'intermédiaire d'une SCI
<p>Résidence principale</p>	<p>Toute plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'une résidence principale est exonérée</p>	<p>L'administration fiscale,</p>
<p>Première cession d'un logement</p>	<p>Lorsque le contribuable n'est pas propriétaire de sa résidence principale, l'exonération est reportée sur la première cession de tout autre logement lui appartenant (résidence secondaire ou immeuble donné en location). L'exonération ne joue qu'une fois au cours de la vie du contribuable.</p>	<p>contrairement à la jurisprudence⁽¹⁾, considère que l'exonération n'est pas applicable</p>

(1) : La jurisprudence considère que les plus-values de cession sont exonérées (art. 150 C du CGI) en cas de vente de l'immeuble social par la SCI, en cas de vente des parts de la SCI par l'associé ou en cas de dissolution de la SCI.

Les abattements dont bénéficient les héritiers et les légataires - Page 188

L'actif imposable (actif successoral moins les dettes qui n'étaient pas encore réglées à la date du décès) est minoré de certains abattements qui dépendent de la qualité des héritiers

500.000 F	Pour le conjoint survivant pour les actes passés à compter du 1 ^{er} janvier 2000.
300.000 F	pour chacun des enfants vivants ou représentés, et pour chacun des ascendants pour les actes passés à compter du 1/01/2000.
300.000 F	quand le bénéficiaire est un handicapé physique ou mental; cet abattement est cumulable; l'abattement sera par exemple de 600.000 F si l'héritier est un descendant handicapé.
10.000 F	si aucun autre abattement n'est prévu.

Droits de donation - Page 190

Pour les donations, les allègements de droits sont les suivants :

Age du donateur	Réduction des droits
moins de 65 ans	50 %
plus de 65 ans et moins de 75 ans	30 %