

Guide pratique de la SCI

Pour bien gérer son patrimoine immobilier

2^{ème} édition – 4^{ème} tirage

Avertissement

Mise à jour sur internet

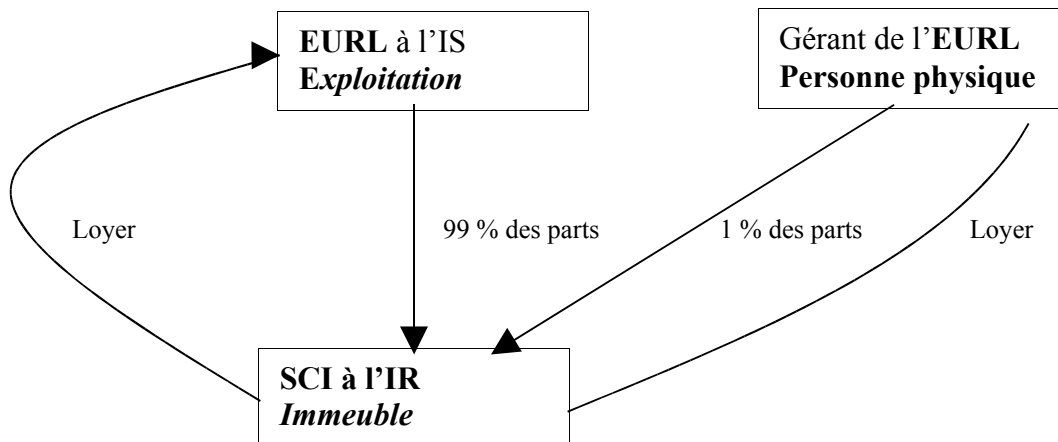
Les éditions de l'ouvrage sont annuelles. Entre deux éditions, la législation évolue. Le présent service de mise à jour sur internet référencé par rapport aux pages du guide permet de l'actualiser. Cette actualisation est intégrée dans l'édition suivante du guide. Dès que cette nouvelle édition est publiée, l'ancienne actualisation sur le site internet est supprimée.

Complément d'informations sur internet

Entre deux éditions, des compléments peuvent être intégrés (nouveaux cas...). Ces compléments peuvent être consultés sur le présent site internet. Dès qu'ils sont intégrés dans une nouvelle édition, ils sont supprimés sur le site internet.

A insérer page 33

Cas pratique SCI et société d'exploitation



Description du montage

Un jeune consultant salarié d'une prestigieuse société de « consulting » décide de créer sa propre société de conseil. Il isole son activité au sein d'une EURL⁽¹⁾ qui opte pour l'IS. Il se constitue un patrimoine immobilier en achetant un appartement neuf qu'il utilisera pour son usage professionnel et privé (moitié moitié). La SCI opte pour la TVA. L'appartement est acheté par une SCI qui n'opte pas pour l'IS. L'achat est financé par emprunt à hauteur de 90 %. L'essentiel des parts est détenu par l'EURL (99 %). Un loyer correspondant à la valeur locative est facturé à l'EURL et au jeune consultant.

Analyse et conséquences en matière d'imposition

La SCI est transparente fiscalement car elle est imposée à l'IR. Son résultat est donc déterminé selon les règles applicables à l'associé (page 146) :

- IS pour la quote-part de résultat (99 %) revenant à l'EURL ;
- Revenus fonciers pour la quote-part de résultat (1 %) revenant au jeune consultant ;

Pour la quote-part de résultat (99 %) revenant à l'EURL

La SCI peut déduire l'intégralité des intérêts d'emprunt et l'amortissement de l'immeuble car elle applique les règles IS (page 162). Elle sera donc déficitaire. Le déficit de la SCI va remonter vers l'EURL puisque la SCI est transparente fiscalement (l'EURL déduit de manière extra-comptable sa quote-part de déficit). Ce déficit va ainsi s'imputer sur les bénéfices réalisés par l'EURL et permettre ainsi une substantielle économie d'impôt sur les sociétés.

Pour la quote-part de revenus fonciers (1 %) revenant au jeune consultant

La SCI peut déduire l'intégralité des intérêts d'emprunt mais pas l'amortissement de l'immeuble car elle applique les règles des revenus fonciers (page 156). Elle sera cependant déficitaire. Le déficit foncier de la SCI pourra s'imputer sur les autres revenus du jeune

consultant (page 164), notamment sur la rémunération que lui attribue l'EURL, et permettre ainsi une économie d'impôt sur le revenu.

Au final

Le montage permet de financer pour partie l'acquisition grâce à une économie d'impôt. Le montage est justifié économiquement. Il n'a pas pour objectif unique de se soustraire au paiement de l'impôt. Il serait donc difficile pour l'administration d'invoquer l'abus de droit (page xx). Si le jeune consultant était resté sagement salarié de sa prestigieuse société de consulting, c'est son salaire net de charges sociale et d'impôt sur le revenu qui lui aurait permis d'acquérir un appartement. Il n'aurait pas bénéficié de cet effet de levier fiscal.

Le montage est relativement simple. La SCI pourrait opter pour l'IS et l'EURL pourrait pratiquer l'intégration fiscale. Au final, le résultat serait le même. Cependant, l'intégration fiscale compliquerait le suivi administratif (déclarations fiscales spécifiques) et l'option pour l'IS serait irrévocable. Enfin, aucun étranger n'intervient dans la SCI

Analyse et conséquences en matière de TVA

La SCI a opté pour la TVA.

Pour le loyer facturé à l'EURL

Le loyer est facturé TTC. La TVA supportée par l'EURL est récupérée. C'est donc neutre (page 139). De plus, elle pourra récupérer la TVA immobilière qui a grevé l'acquisition de son appartement (page 136). Elle sera alors en crédit de TVA et pourra en demander le remboursement.

Pour le loyer facturé au jeune consultant

Le loyer est obligatoirement facturé HT car il s'agit d'une location à usage d'habitation (page 140). Le jeune consultant ne supporte pas une TVA qu'il n'aurait pas pu récupérer en tant que consommateur final.

Au final

Le montage aura permis de récupérer la TVA qui grevé l'acquisition (19,6 % du coût). Cependant, l'immobilier neuf est plus cher que l'immobilier ancien. Pour l'ancien, les droits d'enregistrement s'appliquent au taux de 4,80 %. Ils ne peuvent pas être récupérés. En revanche, ils peuvent être déduits du résultat imposable de la SCI pour la partie déterminée selon les règles IS (page 150).

(1) guide de la SARL et de l'EURL aux Editions d'organisation.

Page 40

Zoom

La gestion d'un patrimoine immobilier : EURL, SARL de famille⁽¹⁾ ou SCI ?

La responsabilité de l'associé de l'EURL (des associés pour une SARL de famille) est limitée à son apport alors que les associés de la SCI sont tenus indéfiniment au passif. Le choix de l'EURL permet de limiter la responsabilité de l'associé. De plus, dans une petite EURL comme dans une SCI, le commissaire aux comptes n'est pas obligatoire. Une EURL, comme une SCI, est imposée à l'IR avec possibilité d'opter pour l'IS (une SARL de famille est imposée à l'IS avec possibilité d'opter pour l'IR). L'activité de la SCI doit être obligatoirement civile : si elle devient commerciale, la SCI est automatiquement imposée à l'IS. En revanche, une EURL peut exercer une activité civile ou commerciale. De toute façon, l'EURL qui gère un patrimoine immobilier est considérée comme une société à prépondérance immobilière : les plus values de cession sont imposées selon le régime des plus values des particuliers. Mais l'EURL n'offre pas toute la souplesse d'une SCI.

(1) voir le guide pratique de la SARL et de l'EURL aux Editions d'Organisation.

Zoom

L'assurance anti-abus de droit

Un montage acrobatique avec une SCI afin de se soustraire à l'impôt sera écarté par l'administration fiscale par **la procédure de répression des abus de droit**. Le redressement d'impôt s'accompagnera alors d'une amende de 80 %, sans compter les intérêts de retard au taux de 0,75 % par mois.

En revanche, le montage ne sera pas remis en cause si les motivations, en plus de la recherche d'économies fiscales, sont familiales, économiques, organisationnelles...

Enfin, avant de réaliser un montage complexe ou inédit avec une SCI, le contribuable (et non son conseil) peut interroger l'administration par écrit. Si elle donne son feu vert ou si elle ne répond pas dans les six mois, elle ne pourra plus invoquer l'abus de droit par la suite. Le **rescrit** ainsi obtenu constitue une assurance anti-abus de droit.

Page 48

Cas

SARL fictive créée par une SCI

Une Société civile immobilière crée une filiale sous forme de SARL pour loger son activité commerciale afin de ne pas remettre en cause sa forme civile.

La SCI a été condamnée à rembourser les dettes de la SARL car c'est une filiale fictive.

Page 52

Cas n° 9

Il faut lire « francs » et non « euros ».

Page 55

Dans l'hypothèse n°2, les droits de mutation sont calculés sur une base de 1.000.000 euros. Pour diminuer la base de calcul, il est possible de procéder, avant la donation, à **une réduction de capital**.

Le risque d'un capital faible est lié...

Dans ce cas, la seule solution pour réduire la plus value de cession est de vendre l'immeuble par la SCI plutôt que de vendre les parts sociales. Les droits d'enregistrement payés par l'acquéreur seront identiques (4,80 %). Cependant, la vente de l'immeuble supportera les frais d'assiette de 0,09 % (les droits d'enregistrement pour l'immeuble sont de 4,89 % au lieu de 4,80 % pour les parts sociales).

Page 58

Zoom

Risque d'un capital élevé non libéré

- En cas de cession...
- Les intérêts d'un emprunt sont déductibles du revenu foncier s'ils sont nécessaires pour le financer l'investissement. La SCI peut appeler le capital pour financer l'investissement. Elle n'a donc pas besoin d'emprunter. L'administration pourrait estimer que l'emprunt ne sert pas à acquérir l'immeuble mais à suppléer au défaut de paiement de l'associé et rejeter ainsi la déductibilité des intérêts. Cet argumentaire ne tient pas car si l'associé avait emprunté à titre personnel pour libérer son apport, les intérêts auraient été déductibles de son revenu foncier (voir page 160).
- Les intérêts qui rémunèrent le compte-courant ne sont pas déductibles tant que le capital n'est pas libéré si la SCI opte pour l'IS ou si les parts sont inscrites à l'actif d'une entreprise (on applique alors les règles BIC - voir page 96).

Page 67

Zoom N° 13

.../...

- Séparez bien les meubles de l'immeuble car l'apport de meubles est toujours exonéré de droits d'enregistrement.

Page 95

Zoom n° xx Une SCI peut acquérir des parts de SCI

Une SCI peut acquérir des parts d'une autre SCI ou d'une SCPI car cela est conforme à son objet social. Au niveau fiscal, le régime applicable dépend du régime de chacune des SCI. Supposons une SCI Alpha qui acquiert des parts sociales dans une SCI Bêta :

La SCI Alpha est imposée à l'IR :

- Si la SCI Bêta est imposée à l'IR, elle est transparente fiscalement. Son bénéfice imposable est alors déterminée selon les règles des revenus fonciers (c'est son activité - la location - qui détermine les règles applicables – les revenus fonciers) . La SCI Alpha déclare sa quote-part de revenus fonciers dans la SCI Bêta. Les dividendes distribués par Bêta ne sont pas imposables car ils correspondent à des bénéfices déjà imposés.
- Si la SCI Bêta est imposée à l'IS, elle est opaque fiscalement. Le bénéfice imposable est déterminé selon les règles IS. C'est la société Bêta qui paie l'IS. Les dividendes distribués par Bêta sont imposables au niveau d'Alpha en tant que revenus de capitaux mobiliers (voir zoom xx et cas n° 46).

La SCI Alpha est imposée à l'IS :

- Si la SCI Bêta est imposée à l'IR, elle est transparente fiscalement. Son bénéfice imposable est alors déterminée selon les règles IS (c'est l'activité de l'associé – règles IS - qui détermine les règles applicables – règles IS). La SCI Alpha déclare sa quote-part de résultat IS dans la SCI Bêta. Les dividendes distribués par Bêta ne sont pas imposables car ils correspondent à des bénéfices déjà imposés. Si la SCI Bêta vient à se déprécier, la SCI Alpha pourra comptablement provisionner les parts mais cette provision n'est pas déductible fiscalement à cause de la transparence fiscale.
- Si la SCI Bêta est imposée à l'IS, elle est opaque fiscalement. Le bénéfice imposable est déterminé selon les règles IS. C'est la société Bêta qui paie l'IS. Les dividendes distribués par Bêta sont imposables au niveau d'Alpha en tant que revenus de capitaux mobiliers (voir zoom xx et cas n° 46). Alpha bénéficie de l'avoir fiscal et peut appliquer le régime d'exonération des sociétés mères. Si la SCI Bêta vient à se déprécier, la SCI Alpha pourra provisionner les parts. Cette provision pour dépréciation suivra le régime des moins values long terme (si participation supérieure à 5 %) qui pourra uniquement s'imputer sur les plus values long terme réalisées au cours des 10 années suivantes (le solde sera imposé à 19 %). A défaut, elle sera perdue.

Régime fiscal des intérêts des compte courants dans une SCI		
	La SCI est imposée à⁽¹⁾	
	l'impôt sur le revenu	l'impôt sur les sociétés
Les intérêts versés aux associés sont ils déductibles des résultats de la SCI ?	Les intérêts sont intégralement déductibles si le compte courant sert réellement à financer l'acquisition de l'immeuble ⁽⁴⁾ .	Les intérêts ne sont déductibles que : <ul style="list-style-type: none"> • si le capital est entièrement libéré; • dans la limite d'un taux⁽¹⁾ de 6,20 % en 2001 ; • et, qu'à hauteur d'un plafond d'avance égal à une fois et demie le capital social. Cette dernière limite s'applique uniquement aux dirigeants et aux associés possédant plus de la moitié du capital.
Les intérêts versés aux associés sont ils imposables chez l'associé ?	Les intérêts sont imposés dans la catégorie des revenus mobiliers à l'impôt sur le revenu : <ul style="list-style-type: none"> • L'associé peut opter pour le prélèvement libératoire au taux de 25 %⁽³⁾. • Si l'associé a contracté un emprunt pour financer son apport en compte courant, il peut déduire les intérêts de son emprunt s'il n'opte pas pour le prélèvement libératoire. 	

(1) voir page 145.

(2) Taux égal à la moyenne annuelle des taux effectifs moyens pour des prêts à taux variables (TMPV).

(3) L'option pour le prélèvement libératoire est intéressant si le taux marginal d'imposition sur le revenu du contribuable est supérieur à 25 %. Certaines limites concernent les associés dirigeants.

(4) L'acquisition, la construction, la réparation, l'amélioration ou la conservation de l'immeuble. **Les limites de taux et de libération de capital s'appliquent en matière de BIC et non de revenus fonciers.**

Cas n° 22 Déductibilité des intérêts des compte courants dans une SCI

22 Dans une SCI au capital de 10.000 euros entièrement libéré, le gérant laisse en compte courant une somme de 17.000 euros moyennant un intérêt annuel de 12 %. La SCI comptabilise en charge les intérêts pour : 17.000 euros x 12 % = 2.400 euros. Le TMPV est de 5 %.

① La SCI est imposée à l'impôt sur le revenu ⇒ les intérêts sont intégralement déductibles s'ils sont liés à la conservation de l'immeuble.

② La SCI est imposée à l'impôt sur les sociétés ⇒ une partie des intérêts n'est pas déductible. Le plafond d'une fois et demie le capital social est de 15.000 euros (10.000 x 1,5). Le taux maximal est de 5 %. Les intérêts sont donc déductibles à hauteur de : 15.000 euros x 5 % = 750 euros.

Cas n° xx

Rémunération des intérêts des comptes courants et évasion fiscale.

Une SCI imposée à l'IR achète un appartement en l'état futur d'achèvement afin de le louer. Elle contracte un emprunt. Tant que l'immeuble n'est pas achevé, elle ne perçoit pas de loyers. Les associés font une avance en compte courant à la SCI pour lui permettre de faire face au paiement des premières échéances de l'emprunt. Les associés ont un taux marginal d'impôt sur le revenu de 50 %.

La SCI doit-elle rémunérer les comptes courants ?

Dans la pratique les comptes courants ne sont généralement pas rémunérés. Si la SCI rémunère les comptes courants, les intérêts seront entièrement déductibles des revenus fonciers car ils sont bien nécessaires à l'acquisition de l'immeuble (à défaut, la SCI aurait du emprunter). Ces intérêts diminuent le revenu foncier qui est imposé à l'IR au niveau des associés au taux de 50 %. Bien sûr, les associés devront déclarer les intérêts perçus en rémunération de leur compte courant dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers (RCM). Mais ils peuvent opter pour le prélèvement libératoire au taux de 25 % et faire ainsi une économie d'impôt (50 % - 25 % = 25 % d'économie !). Au final, sous cet angle, mieux vaut faire un apport en compte courant qu'en capital.

Page 138

Contribution autonome sur les loyers

Si la société met gratuitement à disposition d'un associé un immeuble (résidence principale...), l'administration considère que la jouissance gratuite de cet immeuble n'est pas imposable. Cependant, elle pourrait réclamer la contribution autonome sur les loyers sur la valeur locative. La prescription pour défaut de déclaration n'est pas de 3 ans mais de 10 ans.

Page 140

TVA et locations d'immeubles	
<i>En principe, les locations immobilières constituent une activité économique relevant de la TVA.</i>	
Les locations obligatoirement soumises à la TVA	.../... Les <i>locations meublées à usage d'habitation accompagnées de prestations parahôtelières</i> sont imposées à 5,5 %. La SCI doit offrir le petit déjeuner, le nettoyage quotidien des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception de la clientèle, et doit être immatriculé au registre du commerce et des sociétés au titre de cette activité. .../...

Cas pratique

Acquérir un chalet, déduire les charges et récupérer la TVA

Monsieur et Madame Vautrin désirent acquérir un chalet pour se constituer un patrimoine immobilier et l'utiliser pendant leurs vacances. Ils souhaitent acquérir un chalet neuf, en assurer la transmission, le financer par emprunt, le donner en location en dehors de leurs périodes d'occupation personnelle, ne pas payer trop d'impôt sur le revenu, et adopter un mode de gestion simple.

Monsieur et Madame Vautrin constituent une SCI.

Objectif n° 1 : assurer la transmission. Ils donnent la nue-propriété des parts à leurs enfants mineurs et conservent l'usufruit afin d'assurer la transmission optimale des parts de leur SCI (voir page 17).

Objectif n° 2 : récupérer la TVA sur le coût d'acquisition. La SCI emprunte et fait construire le chalet. Le coût de la construction est donc soumis à la TVA immobilière. Pour récupérer la

TVA sur le coût d'acquisition, la SCI loue le chalet dans le cadre d'une location meublée accompagnée de prestations parahôtelières imposée à 5,5 % (voir page 140).

Objectif n° 3 : ne pas payer trop d'impôt. La SCI est obligatoirement imposée à l'IS (voir page 149). Elle bénéficie du taux réduit de 15 % et peut déduire les intérêts de l'emprunt ainsi que l'amortissement de l'immeuble.

Objectif n° 3 : mode de gestion simple. La SCI peut donner un mandat de gestion et négocier une rémunération globale pour l'ensemble de la période de location.

Page 145

En principe la SCI est imposée à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau de ses associés. Cependant, la SCI peut opter pour l'IS. La détention directe d'un immeuble n'offre pas cette possibilité (imposition uniquement selon les revenus fonciers).

L'imposition est effectuée selon le mécanisme suivant :

1. Dans ...
2. Ce bénéfice est réparti entre les associés. Sur sa quote-part de bénéfice, chaque associé peut déduire :
 - Les **frais d'acquisition des droits sociaux : intérêts d'emprunt, frais de notaire et droits d'enregistrement**, commissions et honoraires...
 - les **frais professionnels** qu'il supporte personnellement : frais de transport du domicile au lieu de travail, cotisations sociales... Ces frais ne doivent pas avoir été déduits pour la détermination du bénéfice de la société.
 - les **cotisations sociales personnelles**.
3. Chaque associé...

Zoom

Intérêts d'emprunt et revenus fonciers

- **L'associé peut déduire de sa quote-part de revenu foncier** les intérêts d'emprunts contractés pour l'achat des parts sociales de la SCI ou pour à l'acquisition de l'immeuble apporté à la SCI et rémunéré par l'attribution de parts sociales (apport à titre pur et simple). Cependant, aucune déduction n'est admise lorsque l'immeuble est seulement mis à la disposition de la société (apport en jouissance).
- **La SCI peut déduire de ses loyers** les intérêts d'emprunt contracté par la SCI pour l'acquisition de l'immeuble et les intérêts de compte-courant d'associé s'ils sont nécessaires à l'acquisition du revenu foncier (voir page 160).

Cas pratique

Intérêts d'emprunt et droits d'enregistrement

Monsieur Foujita détient un immeuble d'une valeur vénale de 1.000.000 E grevé d'un emprunt de 600.000 E. Il souhaite constitué une SCI imposée à l'impôt sur le revenu.

Deux hypothèses sont envisagées :

- 1. Apport de l'immeuble et de l'emprunt à la SCI.**
- 2. Apport uniquement de l'immeuble à la SCI.**

Hypothèse n° 1 : Apport de l'immeuble et de l'emprunt à la SCI.

L'apport de l'immeuble d'une valeur de 1.000.000 est un apport à titre onéreux à hauteur de l'emprunt (600.000) et à titre pur et simple pour le solde (400.000). L'apport à titre onéreux est taxé comme une vente alors que l'apport à titre pur et simple par une personne physique à une société imposée à l'IR n'est pas taxé. Nous obtenons :

Apport à titre onéreux	600 000	4,80%	28 800
Apport à titre pur et simple	400 000	0,00%	0
Apport total	1 000 000		28 800

Pour déterminer son revenu foncier, la SCI peut déduire des loyers encaissés les intérêts de l'emprunt.

Hypothèse n° 2 : Apport uniquement de l'immeuble à la SCI.

L'apport de l'immeuble d'une valeur de 1.000.000 est entièrement un apport à titre pur et simple qui n'est pas taxé.

Conclusion

L'apport uniquement de l'immeuble à la SCI a permis de faire une économie de droits d'enregistrements de 28.800 euros tout en offrant la possibilité de pouvoir déduire les intérêts d'emprunt du revenu foncier de l'associé.

Page 150

	SCI imposée à l'IR	SCI imposée à l'IS
Réduction d'IR	NON	La souscription des parts d'une SCI à l'IS ouvre droit à une réduction d'impôt sur le revenu pour les associés (voir zoom n° xx page xx)
Capital non libéré	Les intérêts qui rémunèrent les compte-courant des associés sont déductibles	Les intérêts qui rémunèrent les compte-courant des associés ne sont pas déductibles
Monuments historiques	Les parts de SCI détenant des monuments historiques ouverts au public sont exonérées de droits de succession(d).	Si la SCI opte pour l'IS, l'exonération ne s'applique pas.
Réduction d'impôt	Pas de réduction d'impôt sur le revenu (voir zoom n) xx page xx).	La souscription au capital d'une SCI imposée à l'IS ouvre droit à une réduction d'impôt plafonnée à 1 500 E (célibataire) ou 3.000 E (couple marié).

L'amortissement de l'immeuble est plus avantageux	La SCI pratique une déduction forfaitaire égale à 14 % du montant des loyers bruts qui couvre les frais de gestion et l'amortissement de l'immeuble ⁽¹⁾ .	La SCI peut déduire de son résultat imposable l'amortissement de l'immeuble ^(a) et les frais réels. Cependant, si la SCI loue les locaux à son gérant, l'amortissement déductible ^(b) est plafonné à la différence entre le loyer et les autres charges.
Le régime de cession des parts sociales est identique	Comme la SCI est une société à prépondérance immobilière ^(c) , c'est le régime des plus-values immobilières qui s'applique même si la SCI a opté pour l'IS.	

- (a) : L'amortissement est égal à 4 % du coût d'acquisition de l'immeuble si l'immeuble a une durée de vie estimée à 25 ans.
- (b) L'amortissement non déductible peut être déduit ultérieurement sans limitation dans le temps.
- (c) Voir zoom n° 47 page 204
- (d) ainsi que les meubles en constituant le complément. Les héritiers, donataires ou légataires doivent souscrire une convention à durée indéterminée. Certaines contions particulières doivent être remplies relatives au lien de parenté des associés et à l'ancienneté de détention des parts (CGI art 795 A, ann III art 281 ter);

Page 154

4

Zoom n° 38

Supprimer « et destiné à être incorporé au capital »

Page 153

Zoom

SCI imposée à l'IS sans opter pour l'IS

Une SCI peut opter pour l'IS. Mais, cette option est irrévocable.

Une SCI imposée à l'IS peut alors détenir les parts sociales d'une autre SCI qui n'a pas opté pour l'IS. En vertu de la transparence fiscale de la SCI, la SCI filiale sera imposée selon les mêmes règles que la SCI mère. Le résultat de la SCI fille sera donc calculé selon les règles IS, bien que n'ayant pas opté pour l'IS, et sera imposé directement au niveau de la SCI mère (voir aussi zoom n° 41 page 146, n° 33 page 148 et n° xx page 95).

Zoom

SCI à l'IS et réduction d'impôt sur le revenu

Les associés peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu au titre de la souscription au capital ou aux augmentations de capital d'une SCI imposée à l'IS. La réduction d'impôt est de 25 % du montant investi dans le capital de la SCI plafonné à 6.000 euros ou 12.000 euros selon que le contribuable est célibataire ou marié. La réduction d'impôt maximale est donc de 1.500 ou 3.000 euros. La fraction des investissements excédant les limites ouvre droit à une réduction d'impôt dans les mêmes conditions au titre des trois années suivantes.

Page 158

Zoom n° xx SCI et produits financiers

Une SCI imposée à l'IR qui gère sa trésorerie encaisse des produits financiers qui ne remettent pas en cause son caractère civil car ce sont des « fruits civils ». La SCI reste donc imposée à l'IR. La SCI encaisse deux catégories de revenus : des « revenus fonciers » pour son activité de location et des « revenus de capitaux mobiliers » pour son activité de gestion de trésorerie. Elle doit donc faire deux déclarations. Pour les produits financiers, les associés peuvent opter pour le prélèvement libératoire de 25 % (15 % + 10 % de prélèvements sociaux) qui leur permet d'échapper à la progressivité de l'impôt sur le revenu (intéressant si le taux marginal à l'IR est supérieur à 25 %).

Si la SCI opte pour l'IS, les produits financiers et les revenus de la location seront imposés à l'IS.

Activité	Régime d'imposition	Déclarations fiscales
Location	Revenus fonciers	N° 2072
Gestion de trésorerie	Revenus de capitaux mobiliers	N° 2561 et 2561 bis

Page 159

Zoom n° xx SCI et revenus exceptionnels ou différés

Lorsqu'une SCI imposée à l'IR perçoit au titre d'une année des revenus exceptionnels ou différés, ses associés subissent de plein fouet les effets de la progressivité de l'IR :

- Les revenus exceptionnels sont des revenus dont le montant dépasse la moyenne des revenus nets des trois années précédentes (l'appréciation se fait au niveau de l'associé pour sa quote-part de revenus exceptionnels) : une SCI encaisse des produits financiers importants générés par la gestion d'une importante trésorerie résultant de la vente de l'immeuble social.
- Les revenus différés sont des revenus que la SCI perçoit au cours d'une année mais dont l'échéance remonte aux années antérieures: loyers arriérés.

Pour atténuer la progressivité de l'IR, un mécanisme d'ajustement est prévu sur demande expresse de l'associé. Le mécanisme consiste à ajouter au revenu courant de l'associé le quart du revenu exceptionnel ou différé et à multiplier par quatre le montant supplémentaire d'IR ainsi obtenu.

Page 160

Zoom

Déductibilité des intérêts

Une SCI effectue des travaux. Elle dispose de liquidités suffisantes pour financer les travaux. Elle décide cependant d'emprunter auprès d'un associé pour financer les travaux.

Le Conseil d'Etat a refusé la déduction des intérêts d'emprunt car l'emprunt ne sert pas à financer les travaux effectués puisque la SCI dispose de liquidités suffisantes.

7.2.2.3. Le régime Besson – de Robien

Une SCI imposée à l'IR peut bénéficier des **avantages fiscaux** du dispositif Besson – de Robien si elle achète un logement qu'elle **loue nu à usage d'habitation** pendant une **durée minimale de six ans** (logement ancien) ou **de neuf ans** (logement neuf) renouvelable par périodes de trois ans. Le **loyer** doit être **plafonné**. Le plafond est cependant proche du prix du marché. Aucune condition de ressource du locataire n'est exigée.

Avantages fiscaux :

- Pour un **logement ancien**, la SCI peut pratiquer une **déduction forfaitaire est de 40 %** au lieu de 14 %.
- Pour un **logement neuf**, elle peut déduire de son revenu foncier un **amortissement de l'immeuble** mais en contrepartie la déduction forfaitaire de 14 % est réduite.

Pour un logement neuf	Les cinq premières années	Les quatre, sept ou dix années suivantes	Au-delà
Amortissement(1)	8 %	2,5 %	0 %
Déduction forfaitaire	6 %	6 %	14 %

(1) : en pourcentage du prix d'acquisition

zoom n° 39

La location à des enfants ne remet pas en cause le dispositif Besson – de Robien

La SCI peut louer à l'un des ascendants ou descendants de l'associé un logement neuf dans le cadre du dispositif Besson – de Robien et bénéficier de l'amortissement.

Cas n° xx **Comment acquérir un château ou un hôtel particulier à bon compte ?**

Une SCI acquiert un château ou un hôtel particulier délabré et classé monument historique. Elle le rénove entièrement et le loue. Le coût de la rénovation crée un déficit foncier. Le déficit foncier est entièrement déductible du revenu global des associés et permet ainsi de faire une économie d'impôt. Vous augmentez ainsi à bon compte votre patrimoine personnel.

Même si la SCI met gratuitement à disposition d'un associé l'immeuble classé, le déficit foncier pourra s'imputer sur le revenu global des associés, en totalité si l'immeuble est ouvert au public, à concurrence de 50 % dans le cas contraire.

La transmission à titre gratuit des parts de SCI représentatives d'immeubles classés échappe aux droits de succession ou de donation. Les parts de SCI représentatives d'immeubles classés sont cependant imposées à l'ISF.

Page 175

Zoom n° xx **Pour échapper à l'ISF : célibat, mariage, divorce de complaisance, concubinage, PACS ou usufruit ?**

.../...

Les parents pourraient donner la nue-propriété des parts de la SCI à leurs enfants et conserver l'usufruit afin de diminuer la base imposable à l'ISF. Cependant, pour éviter cette évasion fiscale, c'est l'usufruitier⁽¹⁾ qui est soumis à l'ISF pour la valeur en pleine propriété des biens.

- (1) Dans les hypothèses qui suivent, l'usufruit et la nue-propriété sont évalués en faisant application du barème forfaitaire page 223 : vente de la nue-propriété avec réserve de l'usufruit, à la condition cependant que l'acheteur ne soit pas un successible du vendeur ; usufruit légal du conjoint survivant.

Page 202

Zoom n° 46

.../...

Cependant, si des biens meubles ont été apportés à la SCI, la vente qui est réputée porter sur ces biens meubles est exonérée de droits d'enregistrement alors que la vente des parts sociales correspondantes aurait été imposée à 4,80 %.

Page 204

Zoom n° 47

... des plus-values immobilières. Si la SCI est imposée à l'IS, les amortissements déduits ne sont pas remis en cause lors de la cession des parts sociales.

Page 220

Au paragraphe 2.2.2.1.1., lire 92.000 au lieu de 600.000.

