

SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE (SCI) SOUMISE À L'IMPÔT SUR LES REVENUS (IR)



LA SCI À L'IMPÔT SUR LE REVENU (IR)

- La société est civile lorsque la loi ne lui attribue pas un autre caractère en raison de sa forme, de sa nature, ou de son objet. La SCI est une société civile qui a pour activité la gestion d'un patrimoine immobilier.
- La SCI est par principe à l'IR quand la location de l'immeuble est non meublée. Attention : si la location de l'immeuble se fait meublée = la SCI est soumise à l'impôt sur les sociétés car l'objet de la société devient commercial.

DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL



Le résultat fiscal est déterminé en soustrayant aux recettes l'ensemble des charges ou dépenses admises par la loi comme étant déductibles.

Les recettes sont les loyers encaissés.

La notion de charges déductibles du résultat fiscal ne recouvrent pas l'ensemble des dépenses engagées par la SCI. La loi n'admet que les intérêts d'emprunt, dépenses d'entretien et de réparation, dépenses d'amélioration (si l'immeuble est à usage d'habitation), taxes foncières, frais de gérance, rémunération des concierges, primes d'assurance y compris celles qui couvrent les loyers impayés, frais de procédure, et frais de gestion.

La déduction au titre d'un amortissement n'est possible qu'en cas d'option pour un régime particulier (Robien, Besson ou Périssol).

IMPOSITION DU RÉSULTAT FISCAL



Résultat fiscal bénéficiaire : Imposition de l'associé au barème progressif de l'IR selon sa quote part (QP) dans le capital social même en l'absence de distribution des bénéfices.

Il conviendra d'appliquer les règles des revenus fonciers :

• **Régime micro foncier** : permet au propriétaire de bénéficier d'un abattement de 30% sur les loyers perçus (les revenus fonciers nets seront composés de 70% des loyers). Ce régime n'est ouvert que dans l'hypothèse dans laquelle le propriétaire perçoit moins de 15 000€ de loyers annuels.

• ou **régime réel** : Il s'appliquera quand les revenus fonciers sont supérieurs à 15 000€ ou quand le propriétaire choisit l'option, courant sur 3 ans. Ce régime réel permet de déduire des charges sous justificatifs.

Le taux maximal d'impôt sur le revenu = 45%. Le taux des prélèvements sociaux (PS) = 17,2%. Ainsi le taux maximum d'imposition possible pour le résultat d'une SCI à l'IR est de 62,2 %.

Résultat fiscal déficitaire : Imputation de la QP du déficit de l'associé sur ses autres revenus fonciers ainsi que sur son revenu global à hauteur de 10 700 € maximum dans les conditions de droit commun.

TRANSMISSION & GESTION DU PATRIMOINE



• **Pas de distribution des dividendes** : dès lors qu'une SCI est soumise à l'IR elle ne peut distribuer de dividendes aux associés.

• **Cession de l'immeuble ou cession de parts par un associé personne-physique** :

1/ **Détermination de l'assiette d'imposition des plus-values** :

Abattement sur le montant des plus-values soumis à l'IR : 6 % par année de détention au-delà de la 5e année et jusqu'à la 21e année, 4 % pour la 22e année de détention, soit une exonération totale après un délai de détention de plus de 22 ans ;

Abattement sur le montant des plus-values soumis à prélèvements sociaux : 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5e et jusqu'à la 21e année, 1,60 % pour la 22e année de détention, 9 % pour chaque année au-delà de la 22e année, soit une exonération totale après un délai de détention de plus de 30 ans ;

2/ **Une fois les abattements appliqués, le montant imposable des plus-values de SCI est soumis** : à l'IR au taux de 19% ainsi qu'aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

Particularité pour la cession d'immeuble si la plus-value immobilière nette imposable est supérieur à 50.000 euros : surtaxe sur les plus-values immobilières entre 2 % et 6 %, sauf si détention depuis 22 ans.