

SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE (SCI) SOUMISE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS (IS)

EXERCICE DE L'OPTION POUR PASSER A L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS (IS)



- La société est assujettie (soumise) à l'IS en cas de location d'un immeuble meublé. La société peut aussi être soumise à l'IS si elle opte pour cette imposition alors qu'elle était initialement à l'IR (option irrévocable après 5 ans).
- Attention : les règles de gestion et de comptabilité sont plus contraignantes que celles applicables aux SCI à l'IR.

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 créances acquises, c'est-à-dire que les loyers sont imposés dès qu'ils sont échus (lorsque les loyers sont dus même en l'absence de paiement du locataire). Toutes les dépenses engagées par la SCI pour l'immeuble sont déductibles du résultat fiscal.

Il est possible de déduire les amortissements dès lors qu'ils sont correctement comptabilisés.

De plus, les frais d'acquisitions (honoraires du notaire, droits de mutation, etc...) sont déductibles du résultat fiscal.

IMPOSITION DU RÉSULTAT FISCAL



Résultat fiscal bénéficiaire : les bénéfices sont imposés au niveau de la société à l'IS (26,5% maintenant et 25% en 2022).

Résultat fiscal déficitaire : Non-imputation sur les autres revenus de l'associé. La société dispose d'une option pour le report en arrière du déficit (imputation du déficit sur les années précédentes) ou report en avant (pour l'imputer sur les bénéfices des exercices suivants).

TRANSMISSION & GESTION DU PATRIMOINE



• Distribution et imposition des dividendes

Par principe, le montant des dividendes versés aux associés sera proportionnel à leurs parts de la SCI, mais les statuts peuvent déroger à cette proportionnalité.

Pour l'associé personne-physique : par principe, les dividendes sont automatiquement assujettis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) appelé aussi flat tax, qui représente un taux d'imposition unique de 30 % (prélèvements sociaux au taux de 17,2 % + IR au taux de 12,8 %).

Par exception, il est possible d'opter pour le barème progressif de l'IR après prise en compte d'un abattement de 40 %.

Pour l'associé personne-morale : imposition à l'IS (26,5 %).

• Cession de l'immeuble par la SCI

La plus-value réalisée est imposée au taux de l'IS à 26,5 %.

• Cession de parts par un associé personne-physique

Application du régime des plus-values sur valeurs mobilières.

Par principe, le PFU de 30 % (12,8 % d'IR et 17,2 % de prélèvements sociaux) s'applique.

Mais par exception, il est possible d'opter pour l'IR après abattement : de 50 % si les parts cédées sont détenues depuis plus de 2 ans et moins de 8 ans / de 65 % si les parts cédées sont détenues depuis plus de 8 ans.