

Le Cabinet ACDL Expertise vous informe :

SCI propriétaire: choisir son régime fiscal



Acquérir les locaux de son entreprise via une société civile immobilière (SCI) fait partie des options du chef d'entreprise. Cette solution qui possède des avantages notamment lors d'une transmission, nécessite une réflexion sur sa dimension fiscale.

Lorsque le chef d'entreprise décide de faire [détenir ses locaux](#) par une société civile immobilière (SCI), il peut être confronté au choix de son régime fiscal. La plupart des SCI sont en effet assujetties de droit au régime de l'impôt sur le revenu (IR) mais peuvent opter pour l'impôt sur les sociétés (IS).

« *Le plus souvent, la question se pose à la création de la SCI. Dès lors que l'investissement immobilier est conséquent, le choix de l'impôt sur les sociétés est souvent incontournable* », constate Christophe Bonhomme, avocat du cabinet BG2A, membre de Juris Défi. En effet, pendant la phase de remboursement du prêt consenti par la banque pour acquérir le bien, la SCI encaisse les loyers dus par la société d'exploitation, utilisatrice du local, et rembourse les échéances d'emprunt auprès de sa banque.

L'impôt de la SCI est payé par les associés

« *Dans les situations les plus favorables, les deux s'équilibrent, mais ce n'est pas toujours possible. Comme comptablement et fiscalement, seuls les intérêts d'emprunts sont considérés comme des charges, la SCI se retrouve chroniquement avec un résultat fiscal positif et pas ou peu de trésorerie en face pour payer l'impôt sur ce résultat* », souligne l'avocat.

Or l'impôt de la SCI est payé par les associés qui déclarent son résultat à hauteur de leur détention dans le capital social, dans leurs revenus fonciers. Pour un chef d'entreprise appartenant à la plus haute tranche de l'IR, cela revient, avec les prélèvements sociaux, à devoir trouver de quoi payer 60,5 % d'impôt sur un résultat qui en fait n'existe pas en trésorerie.

Une situation difficilement tenable, qui peut justifier le choix de l'IS. « *Les loyers servent toujours à rembourser la banque. Mais il devient possible d'amortir le bien, ce qui réduit le bénéfice de la société et celui-ci est soumis à l'IS dont le taux réduit n'est que de 15 %, pour les bénéficiaires inférieurs à 38 120 € des petites entreprises* », détaille Christophe Bonhomme.

Inscription au bilan de la SCI

Il est plus rare d'opter pour l'IS en cours de vie de la SCI. « *Il serait par exemple ridicule d'opérer le changement après avoir déjà payé pendant 15 ans l'impôt sur le revenu* », souligne Christian Baudouin, expert-comptable et associé du cabinet Michel Creuzot, membre du groupement France Défi.

L'exercice de l'option suppose une décision unanime des associés. Ce changement entraîne la taxation immédiate des revenus imposables de la société et suppose de déterminer le bilan d'ouverture de la SCI à l'IS. Deux choix se présentent alors : l'imposition immédiate de la plus-value afférente au bien immobilier ou son report.

Dans le premier cas, le bien est inscrit au bilan de la SCI pour sa valeur vénale, permettant par la suite des amortissements plus importants, dans le second il est inscrit pour sa valeur initiale d'acquisition diminuée des amortissements théoriques depuis l'origine.

Réfléchir sur le court et le long terme

« *Comme tout changement de régime fiscal, cette décision doit être appréciée selon ses conséquences à court et à long terme et en matière d'immobilier, la stratégie ne peut avoir pour seul objectif l'optimisation fiscale* », ajoute Christian Baudouin. L'option de l'IS est en effet irrévocable et peut notamment s'avérer coûteuse en cas de cession ultérieure du bien.

A l'IR, l'imposition de la plus-value est tempérée par un dispositif d'abattement et d'exonération après vingt-deux années de détention et trente ans pour les prélèvements sociaux. Mais à l'IS, elle est taxée au taux de droit commun de l'impôt quel que soit le délai de détention.

Et si les associés de la SCI récupèrent le produit de cette vente par le biais de dividendes, cette distribution est elle aussi taxée. Ni solution miracle, ni miroir aux alouettes, cette décision doit donc être étudiée avec des [professionnels](#), capables d'en modéliser les conséquences et d'en mesurer la pertinence, au cas par cas.

Par Marion Perrier, Accroche-press' pour France Défi
jeudi 12 octobre 2017 08h11

Les collaborateurs du cabinet se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Votre expert-comptable : Guillaume GAHIDE 03.27.62.18.11 / ggahide@acdl.fr