SCI et IS

AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS DE L'OPTION À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Les sociétés civiles sont souvent soumises au régime d'imposition des sociétés de personnes qui se caractérise par l'imposition des bénéfices au nom de chacun des associés en fonction de leurs droits.
Certaines sociétés civiles relèvent cependant, de plein droit ou sur option, du régime des sociétés de capitaux, c'est-à-dire de l'impôt sur les sociétés. Cette option peut présenter de nombreux avantages.

En principe et par défaut, une société civile est transparente. Toutefois, les associés peuvent, à l'origine ou au cours de la vie de la société, décider de son assujettissement à l'impôt sur les sociétés (IS).
Voyons d'abord très succinctement les avantages et inconvénients pour une société civile d'opter pour l'IS.

TAUX D'IMPOSITION DES BÉNÉFICES PLUS FAIBLE

Il y a d'abord une imposition des bénéfices plus faible dans l'hypothèse d'une capitalisation des revenus. En effet, **15 % sur les 38.120 premiers euros de bénéfice, puis 33.33 %,** contre 41 % à l'impôt sur le revenu (IR), dans la plus haute tranche, prélèvements sociaux inclus.
Lorsque les associés décident de mettre en réserve, la société peut également devenir un véritable outil de capitalisation.

BASE IMPOSABLE PLUS FAIBLE

Plusieurs techniques permettent de diminuer la base imposable.
Elle peut être diminuée grâce à :

- **l'amortissement** qui, dans le cas de l'option IS, est d'une part obligatoire et d'autre part véritablement déduit sur le plan fiscal alors que, dans une société IR, il n'est que comptable et n'a aucune incidence sur le plan fiscal ;
- **la déduction des frais d'acquisition** pour calculer le résultat de la société ;

- la possibilité de déduire davantage de charges ;
- un amortissement pratiqué sur les travaux de construction, d'agrandissement ou de reconstruction (dont la déduction est en principe interdite en matière de revenus fonciers) ;
- la constitution de provisions pour les créances douteuses ;
- la prise en charge effective de tous les frais sans limitation : frais de gestion, commission d'agence, correspondance, assurance, intérêts d'emprunt...

MAÎTRISE DE LA DISTRIBUTION DES REVENUS

Les associés ont la possibilité de maîtriser la distribution de revenus, ce qui est très important dans le cadre d'une stratégie de plafonnement de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) pour celui qui veut réguler ses revenus en fonction d'autres revenus.

- **Les associés ne payent l'impôt sur le revenu que sur les sommes qui leur sont effectivement versées.** Pour une personne imposée dans la tranche maximum, l'incidence de la double imposition (IS au nom de la société + IR au nom des associés) reste favorable à la société IS sur les 38.120 premiers euros.
- **Les rémunérations des dirigeants sont déductibles.** Si le gérant est salarié, possibilité de déduire le salaire. A noter que la rémunération du gérant est imposée dans le cadre des bénéfices non commerciaux (BNC) s'il est associé de la société civile (s'il n'est pas associé, cette rémunération est considérée comme un salaire).
- Dans une SCI endettée pour acquérir le patrimoine immobilier, **l'absence de distribution n'entraîne aucune imposition pour les associés.** C'est ce point qui amène beaucoup d'associés à opter pour l'impôt sur les sociétés. En effet, pour de grosses opérations, la charge de l'emprunt et le montant de l'impôt à payer sur les revenus fonciers dégagés par l'opération deviennent très rapidement insupportables.
- **Lorsqu'un associé apporte ses titres à une société soumise à l'IS, la plus-value latente sur le portefeuille n'est ni constatée, ni imposée.** L'associé profite de ce que l'on appelle actuellement le sursis d'imposition (auparavant, c'était le régime du report d'imposition). En cas de cession ultérieure des titres, la plus-value sera calculée par rapport à la valeur d'origine des titres apportés.
- **La fiscalité des groupes de sociétés peut être utilisée.** Il existe trois régimes : droit commun, mère-fille possible dès que la mère détient plus de 5

% de la fille et enfin, intégration fiscale dès que la mère détient plus de 95 % de la fille. Suivant le régime retenu, la fiscalité sur la remontée du dividende de la fille est différente. En très simplifié, dans le régime de droit commun, l'imposition chez la mère se passe comme suit : le dividende, majoré d'un avoir fiscal égal à 10 %, est imposé au taux de 15 ou 33 % selon le cas puis, sur montant de l'impôt obtenu, on déduit l'avoir fiscal de 10 %.

Dans le régime mère-fille, seul un montant (quote-part de frais et charges) correspondant à 5 % du dividende reçu par la mère et majoré de l'avoir fiscal est imposé. Dans le régime de l'intégration fiscale, le résultat est déterminé au niveau du groupe et cette réintégration d'une quote-part des frais et charges n'a pas lieu. Il y a possibilité, en outre, de compenser les résultats bénéficiaires et déficitaires entre la holding et ses filiales.

PRINCIPAUX INCONVÉNIENTS

Le premier d'entre eux est que **l'option est irrévocable.**

- **Les cessions d'éléments d'actifs relèvent du régime des plus-values professionnelles** et la cession des parts n'est pas toujours facile car il y a une non-déductibilité des intérêts et frais contractés pour l'acquisition des parts.
- **Aucune remontée possible de déficit entre les mains des associés.** Il n'y a pas de possibilité d'imputer comme à l'IR le déficit obtenu, dans la limite de 10.700 euros sur les revenus globaux. Auparavant, le déficit ne provenant pas des amortissements n'était reportable que sur les bénéfices des cinq années suivantes et/ou sur les bénéfices des trois années précédentes (mais si ces déficits sont créés en début de vie de la société civile, ce report en arrière n'était donc pas possible). Dorénavant le déficit est reportable indéfiniment.
- **L'apport d'un immeuble est assimilé à une mutation à titre onéreux donnant lieu à la perception d'un droit de mutation au taux de 5 %.** Attention, l'apport d'un immeuble à une société civile peut faire l'objet d'un droit de préemption et, dans tous les cas, déclenche l'imposition sur les plus-values.
- **La double taxation (IS+IR)** reste pénalisante pour la partie des bénéfices supérieurs à 38.120 euros pour les personnes imposées dans une tranche fiscale faible.
- **Les dépenses importantes d'amélioration (d'immeubles affectés à**

l’habitation) ne sont pas déductibles. Ces charges doivent faire l’objet d’un amortissement.
    - Les produits courus sont imposables.
    - Les emprunts contractés par les associés pour souscrire au capital ou pour acheter des parts d’une société imposée à l’IS ne sont pas déductibles de leurs revenus fonciers.
    - Par ailleurs, le capital non libéré est difficilement utilisable en cas d’assujettissement à l’IS car la constatation obligatoire des amortissements rend, en général, le bénéfice comptable très faible, ce qui repousse d’autant la libération du capital.
      Uniformité de l’imposition du résultat au lieu du cloisonnement à l’IR : tous les associés seront imposés à 15 %, puis à 33,33 %, ce qui est dommage pour un associé qui se situe dans une tranche d’imposition à l’IR inférieure.
    - **Impôt sur les plus-values nettement plus élevé, aussi bien en cas de vente du bien par la société civile qu’en cas de vente des parts par l’associé. En cas de vente de l’immeuble, la plus-value taxable est égale au prix de cession diminué du prix d’acquisition et des amortissements pratiqués. Ainsi, à l’issue de la période d’amortissement, la plus-value taxable est égale au prix de cession taxé à 33,1/3 %.**
      La vente des parts entraîne un impôt égal à 34,5 % de la plus-value quelle que soit la durée de détention de ces parts.

- **Cependant, une donation avant cession peut permettre de gommer cette plus-value sur titres.**
  La mise à disposition à titre gratuit d’un immeuble à un associé entraîne la taxation à l’IS des loyers théoriques que l’immeuble aurait pu rapporter à la SCI. En outre, l’associé est lui-même assujetti sur l’avantage en nature correspondant.

MODALITÉS DE L’OPTION À L’IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

L’exercice de l’option. Afin de profiter des avantages de l’impôt sur les sociétés, les associés peuvent opportunément décider d’assujettir la société à l’IS. **Cette option peut être exercée dès l’origine ou en cours de vie de la société.**

1.Assujettissement à l'origine. Si les associés optent pour un assujettissement dès l'origine, alors cette option revêt un **caractère irrévocable**. Il est donc important d'en peser toutes les conséquences. Un formalisme réglementaire est, dans ce cas, à respecter.
Par ailleurs, cette option s'exerce pour l'ensemble des biens détenus par la société, et non pas bien par bien. C'est pourquoi il est préférable parfois de constituer une société civile par immeuble. Suivant le cas, l'une pourra opter pour l'IS, l'autre non.

2.Assujettissement subi. Il peut se produire que, en cours de vie de la société, celle-ci se retrouve de plein droit assujettie à l'IS. C'est le cas, notamment, lorsque la société exerce une activité de nature commerciale et non civile, par exemple si elle procède régulièrement à des achats et à des ventes d'immeubles (activité de marchand de biens).

Mais aussi si le bail consenti pour l'un des immeubles détenus par la société lie le montant du loyer à l'activité et aux résultats du locataire, ou encore **si la société détient un ou des immeubles exploités en location meublée** ou en location de locaux équipés, puisque ces activités sont fiscalement considérées comme des activités commerciales et non civiles.
Néanmoins, le chiffre d'affaires relevant de ces activités « commerciales » peut représenter jusqu'à 10 % des recettes globales de la société.
Cet assujettissement subi peut être utilisé comme stratégie pour éviter l'irrévocabilité de l'exercice formel de l'option.

3.Assujettissement volontaire en cours de vie de la société civile.
Le changement de régime fiscal, passage de l'IR à l'IS, déclenche une double imposition, tant au niveau du résultat courant qu'au niveau des plus-values latentes.

1- Imposition du résultat courant : Le changement de régime conduit à une imposition immédiate du résultat. Dans les deux mois qui suivent le changement d'option, les associés doivent déposer la déclaration 2072.

2- Imposition des plus-values latentes : Le changement de régime fiscal aura pour effet de déclencher **l'imposition immédiate des plus-values latentes.**

Deux possibilités sont alors offertes aux associés : la réévaluation de l'actif (A) ou la non-réévaluation de l'actif (B)

A- Réévaluation de l’actif. Il est alors procédé à la réévaluation de l’actif. Dans ce cas, les plus-values éventuelles **sont imposables selon le régime des plus-values des particuliers** (mobilières ou immobilières selon la nature des biens détenus).

Notons au passage que cet impôt serait nul dans l’hypothèse où, s’agissant de biens immobiliers, ceux-ci sont détenus par la société depuis plus de 15 ans. Cette solution, réévaluation de l’actif, présente un énorme avantage. Le bien va en effet, rentrer à l’actif du bilan pour sa valeur vénale (sa valeur revalorisée) et les amortissements (obligatoires dans une société ayant opté pour l’IS) vont porter d’une part sur cette nouvelle valeur des biens et, d’autre part, pour leurs durées normales d’utilisation. Par ailleurs, cette réévaluation fait apparaître au passif du nouveau bilan un « écart de réévaluation ».

B- Non-réévaluation de l’actif. Si la plus-value latente est trop forte, les associés peuvent décider de rentrer ce bien au bilan pour sa valeur vénale. Dans ce cas, les associés ne seront pas imposés sur cette plus-value latente.

Les associés qui choisissent cette solution doivent établir le premier bilan de la société soumise à l’IS en portant à l’actif de ce bilan la valeur d’acquisition ou de construction du bien par la société civile et diminuer obligatoirement cette valeur des amortissements qui auraient dû être pratiqués par le passé, comme si les biens avaient toujours été logés dans une structure soumise à l’IS. Ces amortissements trouveront leur contrepartie au passif du bilan sous la forme d’un résultat négatif.

Par ailleurs, les amortissements futurs portant sur chaque bien se pratiqueront sur la durée résiduelle propre à chacun d’eux.