

LES NOUVELLES REGLES DES PLUS-VALUES ET LE CHOIX DU REGIME FISCAL D'UNE SCI

La loi de finances rectificative pour 2011 a totalement revu le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers.

Les nouvelles règles d'imposition des plus-values immobilières

Désormais, l'exonération totale d'impôt de plus-value interviendra à l'issue d'un délai de 30 ans de détention, et non plus de 15 ans comme c'était le cas auparavant, hors résidence principale.

Tout comme l'ancien régime, qui ne prévoyait un abattement de 10% par année de détention qu'au-delà de la cinquième année, le nouveau dispositif ne prévoit aucun abattement en cas de cession durant les cinq premières années.

Toutefois, la progressivité de l'abattement pour durée de détention a été modifiée. La plus-value brute pourra être réduite de 2% par an entre 5 et 17 ans de détention, 4% par an entre 18 et 24 ans et enfin de 8% par an après 25 ans de détention.

Par ailleurs l'abattement fixe de 1 000€ par cédant est supprimé.

Cet alourdissement de la fiscalité des plus-values immobilières des particuliers relance le débat du choix du régime fiscal d'une SCI : impôt sur le revenu (IR) ou option à l'impôt sur les sociétés (IS) ?

Cas pratique chiffré

Prenons le cas de Mr A, PDG d'une société dont il est l'actionnaire majoritaire. Il souhaite acquérir de nouveaux locaux pour sa société qui soient dissociés de son patrimoine professionnel.

Le montant de l'investissement pour ces nouveaux locaux est de trois millions d'euros (frais et droits inclus).

Mr A procède à cette acquisition par le biais d'une SCI dont les principaux associés seront son épouse et lui-même. Ses enfants majeurs seront associés minoritaires. Cela permettra, à terme, d'envisager la donation des parts sociales de ladite SCI.

La SCI est constituée avec un capital de 5 000€. Mr et Mme effectuent chacun un apport en compte courant d'associé de 450 000€. La SCI contracte un emprunt bancaire de 2 100 000€ sur une durée de 15 ans, au taux de 4,5%. L'annuité à rembourser au titre de cet emprunt s'élève donc à 192 778€.

La SCI donne à bail le bien immobilier acquis, moyennant un loyer annuel de 180 000€ (revalorisation annuelle : 1,02%).

La fiscalité appliquée aux revenus fonciers

Alors que le régime de transparence fiscale peut être pénalisant notamment au regard de l'imposition des revenus fonciers, l'option pour l'IS reste attractive.

Le résultat de la SCI est imposable au niveau des associés dès sa réalisation dans la catégorie des revenus fonciers, quelle que soit la politique de distribution de la SCI. Ainsi, la quote-part des bénéfices revenant aux associés est imposable, même si les bénéfices n'ont pas été appréhendés. Les revenus fonciers seront alors imposés au taux de 41% au titre de l'IR, tranche d'imposition de Mr A.

Quant au résultat de la SCI qui a opté pour l'IS, il est déterminé au niveau de la société, selon les règles des BIC. L'imposition se fera au niveau de la société et il sera tenu compte de la politique d'affectations des résultats de la SCI. Ainsi, si la société distribue des dividendes, les associés seront imposés au titre de cette distribution au taux de l'IR après application d'un abattement de 40% ou au prélèvement forfaitaire libératoire (PFL). Par ailleurs, la SCI pourra déduire de son résultat imposable l'amortissement de l'immeuble et les frais réels. Dans le cas où la SCI dégagerait un déficit, ce dernier serait reportable de façon illimitée (plafonné à 60% du bénéfice).

De prime abord, une option de la SCI à l'IS présente l'avantage indéniable d'alléger son résultat imposable compte tenu de la déduction des charges de propriété (frais d'acquisition, charges d'entretien...), l'amortissement de l'investissement et les intérêts en cas de recours à l'emprunt.

L'option pour l'IS permet la déductibilité des amortissements et est irrévocable.

Le choix de la SCI à l'IR est fortement pénalisant puisqu'elle engendre une imposition complémentaire de 1 087 820 euros sur 15 ans.

Impact fiscal au niveau de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF)

Au niveau de l'ISF, l'évaluation des parts se fera en fonction de différents éléments permettant de diminuer la valeur de l'immeuble, comme l'existence d'un passif. En effet, la société ayant emprunté pour acquérir l'immeuble social, ce passif viendra en déduction de l'actif social de la société composé de l'immeuble ainsi acquis. La valeur des parts en tiendra donc compte. Par ailleurs, compte tenu du manque de liquidités des parts sociales, **une décote de 5% à 20% pourra également être appliquée.**

Toutefois, les actifs immobiliers nécessaires à l'activité d'une entreprise bénéficient de l'exonération au titre des biens professionnels, qu'ils soient détenus directement ou indirectement par le dirigeant. Il est en effet admis par l'administration fiscale que les parts de la SCI soient exonérées, en qualité de biens professionnels, au prorata de la participation du foyer fiscal du redevable dans la société d'exploitation qui représente elle-même un bien professionnel.

Supposons que Mr A détienne 70% de la société d'exploitation, il bénéficiera d'une exonération des parts de la SCI à concurrence 70% de leur valeur et le solde de 30% sera soumis à l'ISF.

Le régime applicable aux plus-values

Contrairement à la fiscalité des sociétés de personnes qui se révèle attractive à long terme, la SCI qui a opté à l'IS se trouvera dans une situation moins favorable au regard de l'imposition des plus-values.

Deux possibilités : soit il s'agira de la cession des parts sociales par l'associé, soit celle de l'immeuble par la société. Dans les deux cas, la plus-value réalisée sera imposée selon le régime des plus-values immobilières.

En présence d'un capital minime, la valeur nominale des parts sera faible, la plus-value étant calculée à partir de la valeur de souscription qui, par hypothèse est minime. Dans ce cas, la plus-value dégagée lors de la revente risque d'être importante, et ce, même en appliquant une décote de 20% la valeur des parts sociales pour tenir compte notamment de l'absence de marché.

L'option à l'IS présente un inconvénient important lors de la cession de l'immeuble dans la mesure où sa cession engendrera une plus-value professionnelle importante. Le coût fiscal sera d'autant plus élevé que, souvent, le bien est déjà totalement amorti dans les comptes.

L'imposition se fera selon les règles des plus-values mobilières alors même que la société est à prépondérance immobilière. Monsieur A sera donc taxé au taux global de 32,5% sur la plus-value de cession des parts de la SCI à l'IS.

	Option à l'IR	Option à l'IS
Taux d'imposition des résultats	Barème progressif et prélèvements sociaux	IS à 33,33%
Amortissement du bien	Non	Déduction des amortissements réels
Plus-value sur cessions de parts	Plus-value immobilière	Plus-value mobilière

Les atouts de la SCI en matière de transmission

La donation des parts de la SCI détenant l'immobilier professionnel est plus aisée que celle de l'immeuble, notamment en présence de plusieurs héritiers. Elle permet, en outre, d'éviter les inconvénients de l'indivision tout en minorant l'assiette de taxation. La détention de l'immobilier professionnel via une SCI, que celle-ci soit imposée à l'IS ou à l'IR, permet donc d'optimiser la transmission du patrimoine privé et professionnel du chef d'entreprise.

Malgré la réforme de la fiscalité du patrimoine, et notamment le passage de 15 à 30 ans du délai conditionnant l'exonération totale d'impôt, la question de la dissociation de l'actif d'exploitation et de l'actif immobilier du chef d'entreprise reste toujours d'actualité. Il ne s'agit pas d'une décision anodine, d'autant que le régime fiscal de la SCI conditionnera la fiscalité d'un tel schéma.

En quelque sorte, il s'agira pour le chef d'entreprise de choisir entre une économie fiscale à court terme ou une économie fiscale à long terme.

Pour cela, il devra alors tenir compte de la pérennité qu'il entend donner à son activité.