

OPTIMISER L'ACQUISITION DES LOCAUX PROFESSIONNELS ! (DEUXIEME PARTIE) SOCIETE D'EXPLOITATION OU SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ?

Comme l'acquéreur d'un immeuble à usage d'habitation, l'acquéreur de murs professionnels est confronté à différentes options. Il peut tout d'abord acheter directement les murs professionnels. Il peut au contraire faire acheter les murs par une société qui sera soit une société d'exploitation soit une société civile immobilière.

Introduction

Cette seconde partie de notre étude¹ porte sur l'acquisition des murs professionnels par une société. Le professionnel peut faire acheter les murs par sa société d'exploitation ou les faire acquérir par une société civile immobilière. S'il retient la SCI, il choisira le régime fiscal applicable : la semi-transparence fiscale (IR) ou l'opacité (option pour l'IS).

L'achat des murs par une société : Société d'Exploitation ou SCI IR/IS ?

A- L'achat par la société d'exploitation

1. Régime des plus-values— L'achat de l'immeuble par la société d'exploitation permettra à l'acquéreur de bénéficier des avantages de l'inscription de l'immeuble au bilan : son résultat ainsi que l'impôt sur ses bénéfices seront réduits. Nous nous reporterons aux développements précédents.

Si la société d'exploitation est semi-transparente, la revente de l'immeuble pourrait bénéficier d'une exonération totale des plus-values sur le fondement de 151 septies

¹ Concernant la première étude, V. JCP N 2013 n°+++

du CGI² ou limitée aux plus-values à long terme si 151 septies B (V. tableau publié dans la première partie de notre étude) est applicable. La prépondérance immobilière sera sans incidence sur le régime des plus-values sur cession de titres dès lors que les immeubles sont affectés à l'activité de la société.

En effet, l'article 150 U B du CGI considère comme à prépondérance immobilière les sociétés « ... dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles ou des droits portant sur des immeubles, **non affectés par ces sociétés à leur propre exploitation** industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale... »

Si la société d'exploitation est opaque (soumise à l'IS), la plus-value sur l'immeuble sera taxée à l'IS (taux réduit et taux normal). Si les associés préfèrent céder leurs droits sociaux, pour éviter « l'enfer fiscal » de la dissolution, ils seront taxés au titre des plus-values sur titres sociaux.

2. Garanties supplémentaires— L'acquisition de l'immeuble par la société d'exploitation présentera des avantages en termes de crédit. Elle augmentera les « hauts de bilan » donc sa surface financière. L'établissement bancaire pourrait hypothéquer le bien immobilier sans solliciter la caution des associés.

Si la société est à responsabilité limitée, le patrimoine personnel des associés sera mieux protégé qu'en présence d'une société civile immobilière. Dans les sociétés à responsabilité limitée, les associés ne supportent les pertes sociales qu'à concurrence de leurs apports. Dans les sociétés civiles immobilières, la responsabilité des associés est indéfinie et conjointe (C. Civ, art. 1857).

3. Inconvénients— La présence de l'immeuble au bilan sera un handicap lors de la revente. Le prix de la société sera plus élevé, l'immeuble majorant la valeur des capitaux propres. Ce qui limitera le nombre de repreneurs potentiels. Outre un prix de vente plus élevé, l'acquéreur devra s'acquitter de droits de mutation majorés. L'immeuble n'étant pas à l'actif de la société, la société n'est pas à prépondérance immobilière : les droits de mutation seront de 0,1% si la cession porte sur des actions et de 3% après un abattement de 23.000 euros au prorata du capital cédé si la cession porte sur des parts sociales. Si l'immeuble est propriété de la société d'exploitation, la société pourra être à prépondérance immobilière au sens de l'article 726-I-2° du CGI dès lors que son actif est ou a été au cours de l'année précédant la cession, principalement composé d'immeubles ou de droits immobiliers situés

² Y. JUDEAU, Tableaux d'exonération des plus-values : RFN 2011, fiche pratique n°5

en France ou de participations dans des sociétés non cotées elles-mêmes à prépondérance immobilière. Il n'est pas tenu compte de l'affectation de l'immeuble, contrairement aux plus-values. Les titres de la société, sauf à être cotée en bourse, seront alors taxés au taux de 5%. C'est l'une des raisons qui incitera le chef d'entreprise à sortir l'immobilier de sa société avant la cession.

La détention de l'immeuble au bilan présente des inconvénients sur le plan juridique. L'immeuble est directement exposé au risque social. Les créanciers de la société pourront faire saisir l'immeuble social pour se faire payer leurs créances. Si l'immeuble est détenu dans le patrimoine privé, il devrait être protégé des difficultés financières de la société d'exploitation. Cette protection est toute relative : si les locaux sont monovalents ou situés dans une zone économique en déclin, son propriétaire, faute de pouvoir les relouer dans de bonnes conditions, sera mis en difficulté, ne pouvant rembourser son emprunt compte tenu des impayés de son locataire.

B- L'achat par une société civile immobilière

Le repreneur peut préférer séparer l'immobilier de l'entreprise et constituer une société civile immobilière pour son acquisition. Se pose alors la question du régime fiscal de la société civile.

1- l'intérêt de créer une SCI

4.— Traditionnellement, l'entrepreneur recourait à la SCI pour bénéficier d'un revenu venant diminuer son résultat professionnel. Or, le recours à ce montage n'est plus nécessaire. Le Conseil d'Etat a admis qu'un professionnel puisse se louer son immeuble conservé dans son patrimoine, le loyer venant réduire les résultats de l'entreprise. Cette jurisprudence du « bail fiscal » a été étendue aux contribuables imposés en BNC et en BA (V. n°4).

La société civile permet de faire face à certains problèmes que présenterait une acquisition en direct de l'immeuble :

- Les **concubins** qui souhaitent être coacquéreurs d'un immeuble seraient mieux protégés soit par un pacte tontinier soit par un démembrement des parts puis un échange. Dans ce dernier cas, le survivant se retrouve plein propriétaire d'une partie des parts et usufruitier du surplus.
- La SCI est un palliatif à la précarité et à la rigidité de l'**indivision** en cas de détention de l'immeuble par plusieurs associés.
- La SCI facilite la gestion du patrimoine des incapables.

- La **transmission à titre gratuit** de l'immeuble peut en être facilitée : le donateur, usufruitier, peut en effet conserver l'intégralité des droits financiers et des droits de vote alors que l'usufruitier d'un immeuble voit ses prérogatives limitées par les dispositions du code civil.
- La transmission de l'immeuble et de l'entreprise en sera facilitée.

2-le choix du régime fiscal

5.—Les sociétés civiles immobilières ne sont pas passibles de plein droit de l'IS : en principe, leurs résultats sont imposés au nom personnel des associés à l'impôt sur le revenu (CGI, art. 8). La société civile sera soumise de plein droit à l'IS, en vertu de l'article 206 2° du CGI lorsqu'elle se livre à une activité commerciale (activité de marchand de biens au sens de l'article 35-I-1° du CGI³, négociation immobilière⁴, achat à titre habituel de biens immeubles, en vue d'édifier un ou plusieurs bâtiments et de les vendre, en bloc ou par locaux⁵; construction d'immeubles en vue de la revente⁶, location en meublé⁷, location d'un établissement commercial ou industriel muni du mobilier ou du matériel nécessaire à son exploitation commerciale⁸, location d'immeubles ou de locaux aménagés⁹). L'Administration tolère que la société exerce une activité commerciale dont le montant hors taxes des recettes ne dépasse pas 10% des recettes totales¹⁰. La société civile immobilière peut opter pour l'impôt sur les sociétés à la constitution ou en cours de vie sociale (CGI, art. 206-3). Il est important de cerner les incidences de cette option car cette option est définitive et irrévocable.

a) Lors de la constitution et de la sortie de la société

6.— **La fiscalité des apports** est neutre, quelque soit le régime fiscal de la société sauf dans deux hypothèses. L'apport pur et simple d'un immeuble par une personne physique à une société soumise à l'IS entrainera l'application du droit de mutation de 5%¹¹. Ce même droit sera applicable en cas d'apport à titre onéreux. L'apporteur ne pourra pas

³ CE, 25 juillet 1980, req. n° 12091

⁴ CE, 8è et 9è ss-sect. Réunies, 25 juillet 1980 n°16503 inédit au recueil Lebon

⁵ CGI, art. 35 I.1°

⁶ BOI-IS-CHAMP 10-30-20120912 n° 230

⁷ CE, 12 février 1975 Req n°87340 RJ II p.23 ; Rép. Mauger AN 20 novembre 1989 p.5081 n°15286 (seule activité de la SCI : location d'un local meublé pendant la période estivale)

⁸ CGI, art. 35 I. 5°

⁹ CE, 28 mai 1984 Req n°36308 (location d'une pharmacie moyennant un loyer correspondant à 5% du chiffre d'affaires) ; CE 28, septembre 1984 Req. N°40666 (location d'un panneau d'affichage moyennant un loyer fixe et une participation aux résultats de la société locataire)

¹⁰ BOI-IS-CHAMP 10-30-20120912 n°s 320 et 321

¹¹ CGI, art. 809-I-3

s'en exonérer en prenant l'engagement de conserver les titres pendant trois ans. En effet, pour bénéficier de l'exonération, les immeubles doivent être compris dans l'apport de l'ensemble des éléments de l'actif immobilisé affecté à l'exercice d'une activité professionnelle¹².

Lorsque l'apport porte sur un immeuble, il dégage une plus-value imposable selon le régime des plus-values immobilières des particuliers si le bien apporté par la personne physique dépend de son patrimoine privé. Si, par contre, le bien est un bien professionnel, l'apport va déclencher l'imposition d'une plus-value professionnelle.

7.—Le régime applicable aux **plus-values** en cas de cession des parts ou de l'immeuble diffère selon le régime fiscal de la société.

Si l'associé cède ses parts de **SCI semi-transparente**, il se verra appliquer le régime des plus-values immobilières des particuliers (CGI, art. 150 U à 150 VH) avec quelques aménagements.

Le prix d'acquisition correspondra à la valeur d'acquisition ou de souscription majorée du montant des frais d'acquisition uniquement pour leur montant réel. Pour éviter une double taxation des résultats de la société non distribués et une double déduction des pertes, il convient de retraiter le prix d'acquisition selon la jurisprudence Quémener du Conseil d'Etat¹³. Le prix d'acquisition doit être :

- majoré de la quote-part des bénéfices imposés chez l'associé (y compris les plus-values) et des pertes comblées par l'associé ;
- minoré des déficits déduits par l'associé (y compris les moins-values) et des bénéfices appréhendés par l'associé.

La solution de la juridiction administrative revient à majorer le prix d'acquisition du montant des bénéfices non distribués et à le minorer du montant des déficits non comblés.

L'administration a pris acte des principes posés par cette décision¹⁴. Cette jurisprudence s'applique aux cessions de parts de sociétés de personnes des particuliers professionnels (au régime des plus-values professionnelles) ou simples apporteurs de

¹² GCI, art. 809-I bis

¹³ CE, 16 février 2000, SA Etablissements QUEMENER : [JurisData n° 2010-025995](#), RJF 3/2000 n°334 ; concl. Commissaire du gouvernement G. Bachelier : RJF 3/2000 p.203 ; Droit Fiscal n°14/2000, comm. N°283, note J. Turot

¹⁴ BOI-RFPI-SPI-20-20130802 n°30

capitaux¹⁵, à celles réalisées par des sociétés associées de sociétés de personnes, aux sociétés à prépondérance immobilière cédées par des particuliers¹⁶.

Le forfait de 7.5% du prix d'acquisition de l'article 150 VB du CGI est inapplicable. Il n'est pas possible de majorer le prix d'acquisition des parts des travaux effectués par la SCI soit pour leur montant réel soit pour un montant forfaitaire de 15%. Le contribuable bénéficiera d'un abattement par année de détention à compter de la sixième¹⁷ : il sera donc exonéré de toute taxation s'il détient les parts depuis au moins trente ans. A compter du 1^{er} septembre 2013, il serait exonéré d'impôt sur la plus-value au bout de vingt-deux ans de détention et de prélèvements sociaux après trente ans de détention. Par contre, l'abattement exceptionnel de 25% pour les cessions réalisées entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014 est inapplicable aux titres de société à prépondérance immobilière¹⁸.

La plus-value imposable sera taxée aux mêmes taux que la vente immobilière (34,50% à compter du 1^{er} juillet 2012). Par contre, les exonérations autres que la résidence principale sont inapplicables en cas de cession de parts. La taxe additionnelle de l'article 1609 nonies du CGI serait susceptible de s'appliquer si le cédant réalise une plus-value taxable supérieure à 50.000 euros.

8.— Si l'associé cède ses parts de **SCI opaque**, les plus-values de cession seront taxées selon le régime des plus-values des particuliers (CGI, art. 156-6 bis et 200 A-1) : au taux forfaitaire de 24% si elles sont réalisées en 2012 et au barème progressif de l'IR à compter du 1^{er} janvier 2013. L'impôt est majoré des prélèvements sociaux au taux actuel de 15.5%. Il conviendra avant de liquider l'impôt d'appliquer l'abattement pour durée de détention (CGI, art. 150-0 D 1) qui est égal à :

- 20% lorsque les titres sont détenus depuis deux ou trois ans ;
- 30% lorsqu'ils sont détenus depuis quatre ou cinq ans ;
- 40% à partir de six ans de détention.

Il convient de rappeler que les contributions sociales de 15.5% sont liquidées sur la plus-value brute avant application de l'éventuel abattement. Les SCI opaques ne sont pas éligibles au régime de faveur des « entrepreneurs » de l'article 200 A 2bis du CGI qui soumet sur option les plus-values à un taux de taxation de 19% ni aux régimes d'exonération en cas

¹⁵ RM Gard et Biancheri : AN 31 janvier 2006

¹⁶ CE 9 mars 2005 N°248825, Baradé : [Juris-Data n° 2005-080650](#) ; RJF 06/05 N°564. FR 28/05 page 3.

¹⁷ 150 VC I du CGI

¹⁸ BOI-RFPI-SPI-20-20130802 n°1

de départ à la retraite (CGI, art. 150 0 D ter) ou de report sous condition de emploi du prix de cession (CGI, art. 150 0 D bis). En effet, ces régimes sont conditionnés notamment par l'exercice par la société d'« une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière à l'exception de la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier. »

Seule une donation avant cession permettrait de purger la plus-value. La donation sera efficace sous réserve que le transfert de propriété au profit du donataire soit antérieur à la cession et que le donateur ne se réapproprie pas directement ou indirectement le prix de cession¹⁹. La troisième loi de finances rectificative pour 2012 (art. 19) conditionnait l'efficacité du montage à une détention des titres par le donataire de 18 mois avant la cession. A défaut, le donataire devait être imposé sur la plus-value réalisée par le donateur. Le Conseil constitutionnel²⁰ a censuré ces dispositions le 29 décembre dernier car elles entraînaient une rupture d'égalité devant l'impôt pour le donataire.

9.- Cession de l'immeuble puis dissolution – En cas de cession de l'immeuble, la **société soumise à l'IR** s'acquittera d'un impôt sur la plus-value au même titre que l'entrepreneur ayant conservé l'immeuble dans son patrimoine privé. Si la société est dissoute, les associés seront redevables du droit de partage au taux de 2.5% calculé sur le boni de liquidation (CGI, art. 746).

Si la société est opaque, elle s'acquittera d'un IS sur la plus-value. Les associés s'acquitteront d'un droit de partage sur l'actif net et seront taxés en revenus de capitaux mobiliers sur le boni distribué.

Le cas pratique suivant illustre le régime fiscal applicable à la cession de l'immeuble ou des parts selon que la SCI ait ou non opté pour l'impôt sur les sociétés.

10. Exemple

Maître JUSTIN a constitué une SCI au capital de 10.000 € avec son épouse avec qui il est associé 50/50. Il est imposé au taux d'IR de 30%. La SCI a acquis des locaux professionnels en janvier 2000 au prix de 300.000 €. Les parts sont cédées au prix de 400.000 € le 1^{er} avril 2013.

¹⁹ CE, 3^e et 8^e ss-sect. Réunies, 30 décembre 2011 n°330940 [JurisData n° 2011-031693](#) ; RJF 3/2012, n° 278 ; [RFN 2012, comm. 17](#), note J.-J. Lubin ; [JCP N 2012, n° 16, 1191](#), note N. Escaut et R. Mortier ; R. Gentilhomme, La donation de droits sociaux avant cession (À propos de CE, 30 déc. 2011) : Defrénois 2012, art. 40397 ; BGFE 2/12, p. 7, obs. N. Chahid-Nourai. - Adde P. Fernoux et M. Iwanenko, Donation-cession : le civil tient le fiscal en l'état : [Dr. fisc. 2012, n° 20, étude 292](#) ; F. Luzu et N. Le Gall, La **donation avant cession** : BPAT 4/2012, p. 6

²⁰ Décision n°2012-661 du 29 décembre 2012

Quelle sera la fiscalité applicable au cédant si la SCI a ou non opté pour l'IS ?

Si la SCI opte pour l'IS, il est pratiqué un amortissement de 15.000 euros par an.

SOLUTION

I) SCI semi-transparente

A- Si la SCI cède l'immeuble :

1°) Taxation de la SCI au titre de la plus-value

<u>Prix de cession :</u>	400.000 €
<u>Prix d'acquisition :</u>	300.000 €
Frais d'acquisition (montant réel ou 7.5%)	22.500 €
Travaux (15% si + 5 ans ou montant réel)	<u>45.000 €</u>
Prix d'acquisition corrigé	367.500 €
PV brute	32.500 €
Abattement pour DD (2% par an à compter de	
La 6 ^{ème} année) : $8 * 2\% * 32.500 €$	<u>- 5.200 €</u>
PV taxable	27.300 €
Impôt et PS : 34.50% depuis le 01.07.2012	9.419 €

Rem. La plus-value imposable (27.300 €) étant inférieure à 50.000 €, la taxe additionnelle de l'article 1609 nonies du CGI n'est pas exigible.

2°) Dissolution et partage du prix

- **PV de dissolution** à enregistrer au droit fixe de 375 €, le capital social ne dépassant pas 225.000 € (CGI, art. 811 2°)

- **Sur le boni de liquidation :**

=> perception du droit de partage au taux de 2.50% :

Assiette :

Disponible sur prix de cession 390.206 €

A déduire :

Passif social 10.000 €

Reste soumis au droit de partage 380.206 €

Droits dus : $380.206 * 2.5\% =$ 9.505 €

Disponible à répartir entre les associés 380.701 €

B- Les associés cèdent leurs parts

Pour Maître JUSTIN

Prix de cession : **200.000 €**

Prix d'acquisition : 5.000 €

(à corriger le cas échéant par la jurisprudence Quéméner)

Frais d'acquisition (montant réel) mémoire

PV brute 195.000 €

Abattement pour DD (2% par an à compter de

La 6^{ème} année) : $8 * 2\% * 195.000 €$ - 31.200 €

PV taxable 163.800 €

Impôt et PS : 34.50% depuis le 01.07.2012 **56.511 €**

Taxe additionnelle de l'art. 1609 nonies du CGI

La plus-value taxable étant comprise entre

160.001 € et 200.000 €, la taxe sera de 4% X PV

Soit 4% X 163.800 € **6.552 €**

Disponible après prélèvements fiscaux 136.937 €

Pour Madame JUSTIN

Même calcul

Impôt et PS : 34.50% depuis le 01.07.2012 **56.511 €**

Taxe additionnelle de l'art. 1609 nonies du CGI 6.552 €

Disponible après prélèvements fiscaux 136.937 €

Cumul du disponibles pour les associés 273.874 €

II- SCI opaque (après option IS)

A- La SCI cède l'immeuble :

1°) Impôt sur la plus-value

Prix de cession : 400.000 €

VNC = $300.000 - [15.000 * 13 + 15.000 * 3/12]$ 101.250 €

PV totale 298.750 €

IS à taux réduit : $38.120 * 0.15$ 5.718 €

IS au taux normal pour le surplus de la PV

$260.630 * 33,33\%$ 86.877 €

Total de l'IS sur la PV **92.595 €**

Les disponibilités à répartir entre les associés s'élèveront à :

$400.000 - 92.595 = 307.405 €$

2°) Dissolution et partage du boni

a) **PV de dissolution** à enregistrer au droit fixe de 375 € (le capital social ne dépassant pas 225.000 €)

b) Sur le boni de liquidation :

=> perception du droit de partage au taux de 2.50% :

Assiette :

Disponible sur prix de cession 307.030 €

A déduire :

Passif social 10.000 €

Reste soumis au droit de partage 297.030 €

Droits dus : $297.030 \text{ €} * 2.5 \% = 7.426 \text{ €}$

c) Le boni revenant à chacun des associés sera imposé à l'IR en tant que dividende en RCM

Boni de liquidation : $297.030 - 7.426 = 289.604 \text{ €}$

Réfaction de 40% - 115.842 €

Dividende imposable 173.762 €

IR à 30% 52.129 €

A quoi, il convient d'ajouter les prélèvements sociaux qui s'appliquent au montant brut des dividendes :

Soit $289.604 \text{ €} * 15.50 \% = 44.889 \text{ €}$

Total du prélèvement : $52.129 \text{ €} + 44.889 \text{ €} = 97.018 \text{ €}$

Disponible pour les époux JUSTIN :

Remboursement d'apport	10.000 €
Boni de liquidation	<u>289.604 €</u>
Ensemble	299.604 €
A déduire :	
Prélèvements	- <u>97.018 €</u>
Disponible	202.586 €

B- Les associés cèdent leurs parts

Pour Maître JUSTIN

Prix de cession :	200.000 €
Prix d'acquisition :	5.000 €
Frais d'acquisition (montant réel)	mémoire
PV brute	195.000 €
<u>Impôt sur la plus-value :</u>	
Abattement de 40% (CGI, art. art. 150-0 D 1)	- <u>78.000 €</u>
PV imposable	117.000 €
Impôt : IR au taux de 30%	35.100 €

Prélèvements sociaux :

Assiette (PV brute)	195.000 €
Prélèvements sociaux : 15.5%	30.225 €
Total des prélèvements	65.325 €

Pour Madame JUSTIN

Même calcul

Impôt : IR au taux de 30%	35.100 €
Prélèvements sociaux : 15.5%	30.225 €
Total des prélèvements	65.325 €

Soit un disponible de 400.000 – 65.325 * 2 = 269.350 €

b) réalisation et taxation des revenus

Les revenus imposables de la société civile seront déterminés et imposés de façon très différente selon qu'elle a opté pour l'IS ou non.

11.- Revenu imposable – Dans la SCI semi-transparente, le revenu imposable sera déterminé selon les règles des revenus fonciers si les associés sont des personnes physiques détenant leurs parts dans leur patrimoine privé. Les recettes imposables comprennent les loyers encaissés par le bailleur. Les loyers impayés n'ont pas à être déclarés. Il convient d'ajouter les dépenses incombant normalement au propriétaire mais qui ont été prises en charge par le locataire. Sauf à relever du régime du microfoncier (CGI, art.32) lorsque le revenu brut foncier annuel ne dépasse pas 15.000 euros, seront immédiatement déductibles toutes les dépenses d'entretien et de réparation (CGI, art. 31 I-1^o-a), les dépenses d'amélioration destinées à protéger les locaux contre l'amiante ou à favoriser l'accès des handicapés (CGI, art. 31 I-1^o-b bis), les primes d'assurance, les taxes foncières et les intérêts d'emprunt contractés pour l'acquisition, la construction, la réparation, l'amélioration ou la conservation de l'immeuble.

Dans la SCI soumise à l'IS, le résultat imposable est déterminé selon les règles des BIC. Sont imposables tous les loyers en tant que créances, y compris ceux qui n'ont pas été encaissés. La société pourra déduire toutes les charges se rapportant à l'immeuble et amortir le prix d'acquisition ainsi que les travaux. Il sera également possible de déduire, du résultat de la société, la rémunération versée à ses dirigeants.

12.- Répartition du bénéfice– Le bénéfice de la **SCI semi-transparente** est réparti entre les associés présents au jour de la clôture qu'ils soient ou non distribués. Chaque associé déclarera en revenus fonciers la quote-part de résultat qui lui revient. Il sera alors imposé à l'IR et assujetti aux prélèvements sociaux au taux de 15,50%. On assiste à un effet « d'étranglement » de l'associé qui paie un impôt important sur des loyers servant à rembourser un emprunt.

Le bénéfice dégagé par la **SCI opaque** sera imposable au taux de 15% pour la fraction de bénéfice ne dépassant pas 38.120 euros si le chiffre d'affaires de la société est inférieur à 7.630.000 euros (CGI, art. 219 I b). Le surplus du bénéfice sera taxé au taux normal de 33,1/3%. Ce n'est que si la trésorerie de la SCI le permet que les associés percevront des dividendes, alors imposés en RCM.

Le remboursement de l'emprunt sera facilité pour une SCI ayant opté pour l'IS. Le capital de l'emprunt est remboursé par des revenus fiscalisés à 15% puis à 33,1/3% alors que l'associé imposé dans la tranche marginale s'acquittera de 55% d'IR et de 15.5% de prélèvements sociaux.

13.- Conclusion– L'option à l'IS permet à la SCI de réduire la fiscalité immédiate mais ses associés seront fortement imposés en cas de vente de l'immeuble et de cession de parts. Il ne peut être donné aucune réponse de principe à la question de l'option de la SCI pour l'IS ou non. Tout dépendra de la situation des associés au regard de l'IR, de leurs projets (vente rapide, conservation de l'immeuble, travaux à réaliser) ... La pratique a cherché à combiner les avantages de l'IS et l'exonération des plus-values immobilières des particuliers après trente ans de détention grâce au démembrement de propriété. Ce sera le thème de notre prochain article.