



Lettre d'information de juillet 2010

LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE : DES OPPORTUNITÉS PATRIMONIALES ET FISCALES

Notre dernier article (retrouvez le sur : <http://www.marketing-professionnel.fr/parole-expert/societe-civile-immobiliere-imposition-impot-sur-societes.html>) démontrait dans certains cas, l'intérêt de l'imposition à l'IS d'une société civile immobilière (SCI). Celle-ci a également un certain nombre d'avantages patrimoniaux et fiscaux dans le cadre d'une imposition à l'impôt sur le revenu (IR).

Elle permet notamment d'apporter des réponses dans l'optimisation de la transmission d'un patrimoine, de protéger le conjoint survivant, de détenir l'immobilier de l'entreprise familiale, de faciliter la transmission de l'entreprise, de gérer les biens d'une personne juridiquement incapable.

La SCI est également un outil d'optimisation fiscale plus performant qu'une détention en direct d'un patrimoine, car les options fiscales sont plus nombreuses. Nous avons détaillé ces options dans le cadre d'une imposition à l'IS, et nous en détaillons certains ci-après dans le cadre d'une imposition à l'IR.

AVANTAGES D'UNE SCI À L'IR

Les avantages mentionnés ci-après ne sont pas exhaustifs et dépendent de la situation patrimoniale de chaque individu. En outre, selon les options prises de manière appropriées ou pas, ils peuvent devenir des inconvénients, donc tout cela est à manier avec précaution et surtout avec son Conseil Indépendant en Gestion de Patrimoine.

- ⇒ Lorsqu'une SCI emprunte pour acquérir ou construire un bien immobilier donné nu en location, les intérêts sont déductibles de ses revenus fonciers ;
- ⇒ Les intérêts des comptes courants d'associés sont également déductibles des revenus fonciers dans certaines limites et sous certaines conditions ;
- ⇒ La cession d'un actif par une SCI est taxée de manière similaire à celle d'une personne physique. Toutefois, la SCI permet de céder un actif ou de céder les parts de la société. Selon que la SCI est à prépondérance immobilière ou non, il sera plus intéressant d'opter pour l'une ou l'autre des solutions ;
- ⇒ En terme de droit d'enregistrement, lors de la cession des parts, un capital social faible avec un compte courant permettra de les réduire par opposition à un capital social important ;
- ⇒ Abattement pour non liquidité des parts : les parts de SCI n'étant pas cotées, elles bénéficient d'un abattement de la base taxable généralement de 10 à 20% en termes de droit de mutation et dans le cadre du calcul de la base ISF. La décote de

20% sera davantage applicable lorsque les statuts prévoient une clause d'agrément ou de préemption par exemple. Attention toutefois à ne pas bénéficier de l'abattement uniquement dans un but fiscal notamment lorsqu'une seule personne détient 100% des parts sociales ;

- ⇒ Comptabilisation des amortissements : une SCI à l'IR peut comptabiliser les amortissements d'un immeuble pour réduire son bénéfice imposable. Cela n'a aucune incidence en cas de cession future du bien. Toutefois, cela aura une incidence sur l'augmentation de la base taxable de la plus-value si les parts de la SCI sont cédées ultérieurement. Naturellement, en cas de comptabilisation des amortissements, il est recommandé de tenir une comptabilité ;
- ⇒ Les parts de SCI peuvent être transmises de son vivant, et démembrées : donation de la nue-propriété. Cette solution peut également permettre une optimisation de la base ISF ;
- ⇒ Les dividendes ou les pertes qui sont proportionnels à la répartition du capital, peuvent être répartis différemment selon les clauses des statuts, et sous certaines conditions.

Comme mentionné ci-dessus, les mécanismes de la SCI imposée à l'IR sont nombreux, et également les avantages ou inconvénients selon les options retenues. Vous avez constitué une SCI imposable à l'IR, est-ce qu'un professionnel vous a conseillé dans la rédaction des statuts ou les options à prendre ? Ces statuts et options se révéleront pourtant fondamentales à l'avenir, pour votre situation patrimoniale et fiscale.

Naturellement, avant de prendre toute décision d'assujettissement d'une SCI à l'IS, une étude approfondie doit être menée, si possible de manière pluri-disciplinaire (Conseil Indépendant en Gestion de Patrimoine, notaire, fiscaliste) prenant notamment en considération les objectifs de chaque individu et leur situation patrimoniale et familiale.

Conseiller en Investissements Financiers référencé sous le No A266100 par la Chambre des Indépendants du Patrimoine agréée par l'Autorité des Marchés Financiers

Société de courtage en assurances
Assurance de responsabilité civile professionnelle et garantie financière conformes aux articles L.530-1 et L.530-2 du Code des Assurances
Inscrit au Registre des intermédiaires en assurance sous le numéro : 07 027 303

Activité de transaction sur immeuble et fonds de commerce - Carte Professionnelle T10978 délivrée par la préfecture de Paris
NE PEUT RECEVOIR AUCUN FONDS, EFFETS OU VALEURS

Garantie Financière à hauteur de 30.000 euros Covea Risks - 19-21 Allées de l'Europe à Clichy (92616)

Activité de démarchage bancaire et financier - N° enregistrement : 1051392854KW

CONSULTIS PATRIMOINE



27 avenue de l'Opéra - 75001 Paris - Tél. : 01 70 38 52 35

E-mail : franck.bleines@consultis-patrimoine.com