

## Lettre d'information de Juin 2010

### La Société Civile Immobilière et son imposition à l'IS



La société civile notamment la société civile immobilière (SCI) permet de répondre à une grande partie des problématiques patrimoniales.

Toutefois, elle est souvent utilisée soit d'une manière inutile, soit de manière non optimale par les individus. En outre, elle est assujettie à l'impôt sur le revenu (IR) par quasiment tous les individus, alors que dans bien des cas un assujettissement à l'IS serait tout à fait approprié.

Par ailleurs, d'autres types de sociétés peuvent également être utilisés pour gérer un patrimoine comme une SARL ou une Société Civile de Portefeuille par exemple.

Dès lors que la société accomplit des actes civils, les associés peuvent choisir une imposition à l'IR ou à l'IS. Lorsque la SCI est assujettie à l'IR, ses bénéfices sont imposés entre les mains de ses associés que les bénéfices soient distribués ou non. C'est la raison pour laquelle le terme « transparent » est souvent associé à la SCI.

Lorsque la société est assujettie à l'IS, les associés sont imposés uniquement sur les revenus qu'ils perçoivent sous forme de dividendes.

### Avantages de l'option à l'impôt sur les sociétés

- Aucun prélèvements sociaux n'est appliqués aux revenus : ceci permet d'économiser actuellement 12,1% du montant des revenus, et certainement davantage à l'avenir ;
- Les contribuables les plus imposés peuvent gérer leur IR en se distribuant ce qu'ils souhaitent sous forme de dividendes voire de rémunération de gérant, et peuvent également optimiser le bouclier fiscal ;
- Les bénéfices sont diminués des amortissements comptables pratiqués sur les biens immobiliers ;
- Les bénéfices annuels ne sont taxés qu'à hauteur de 15% jusqu'à 38.120 € ;
- Lors d'une acquisition, les frais notariés et les droits d'enregistrement sont déductibles des revenus fonciers ;
- Les donations peuvent être optimisées par le biais d'apport de titres à l'IS à une autre société à l'IS.

### Inconvénients de l'option à l'impôt sur les sociétés

- L'option à l'IS est irrévocable, même en cas de mutation des parts ;
- En cas de vente de biens immobiliers, le montant de la plus-value est augmenté des amortissements comptables pratiqués, ce qui est logique puisque ces amortissements ont permis chaque année de 1]

- réduire l'imposition ;
- L'abattement de 10% par année de détention des biens immobiliers à partir de la 5<sup>e</sup> année n'est pas possible.

A cause d'une méconnaissance de ces mécanismes et aux inconvénients précités, peu de professionnels conseillent une imposition à l'IS, ce qui me paraît souvent anormal lorsque le contribuable est à la fois imposé fortement à l'ISF et sur ses revenus fonciers.

En outre, l'augmentation incessante des prélèvements sociaux couplée à une taxation de plus en plus forte du capital, devraient certainement accroître l'intérêt de détenir son patrimoine par le biais d'une société assujettie à l'IS dans les années à venir, sauf à ce que le législateur s'attaque également à cette sorte de niche 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 A25610C 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. 570-1 et L. 570-2 du Code des assurances  
Inscrit au Registre des intermédiaires en assurance sous le numéro : 07 027 000

Activité de transaction sur immeuble et fonds de commerce - Carte Professionnelle T10370 délivrée par la préfecture de Paris  
NE PEUT RECEVOIR AUCUN FONDS, EFFETS DE VALEURS  
Garantie Financière à l'auteur de 30.000 euros Cover Risk - 19-21 Allées de l'Europe à Clivio (92110)

Activité de démarchage bancaire et financier - N° enregistrement : 1051392354100