

JOURNEE "PRATIQUE DES SCI"

SCI : Pourquoi et comment ?

Laurent Benoudiz

Plan de l'intervention

- Intérêt de la SCI
- Régime juridique et fiscal
- Choix comptables et conséquences fiscales
 - Faut-il tenir une comptabilité ?
 - Faut-il ou non amortir l'immeuble détenu par la SCI ?
 - Comment affecter le résultat de la SCI ?
 - Faut-il ou non opter à l'IS ?

Intérêts de la SCI



Intérêts de la SCI

- Isoler le patrimoine par rapport à l'actif professionnel,
- Faciliter la transmission,
- Éviter l'indivision.

Mais aussi :

- Organiser avec finesse les droits et les pouvoirs entre les associés, les gérants, les nus-propriétaires et les usufruitiers...

Définition de la SCI

- Société dont l'objet est principalement immobilier.
 - Différent des SPI, société à prépondérance immobilière, société dont l'actif est majoritairement composé d'immeubles ou de droits immobiliers,
- Société dont l'objet est civil
 - Seuls 2 activités civiles en matière immobilière : achat en vue de revente après construction (SCCV) et location d'immeubles. Toutes les autres opérations sur des immeubles sont commerciales : achat en vue de la revente, acquisition de terrain en vue de lotir, location en meublée.

Liberté comptable et fiscale

- De grandes marges de manœuvre...
 - Amortissement, affectation...
- Qui ne sont pas sans conséquences!
 - En matière d'impôt
 - IR/IS
 - ISF
 - DMTG...

Structure dédiée (SCI) ou inscription à l'actif de l'entreprise ?

Les réflexes actuels

STRUCTURE DEDIEE, si

- Capital fermé
- Pouvoir de décision conservé au sein de la famille
- Immeuble banalisé et/ou à forte PV potentielle
- Financement complémentaire par actionnariat familial
- Transmission intra-familiale envisagée

INSCRIPTION A L'ACTIF, si

- Capital ouvert, morcelé
- Pouvoir de décision confié à des dirigeants extérieurs
- Immeuble spécialisé
- Investissement lourd
- Possibilités d'obtention de subventions ou aides publiques

Structure dédiée ou inscription à l'actif de l'entreprise ?

Structure dédiée : SCI ou autre

- Placement privé : encaissement illimité d'un loyer normal révisé régulièrement
- TVA restituable
- Frais d'achat, en général, non déductibles
- Cession ou transmission facilitée, car séparation exploitation/murs
- Parts de la structure dédiée en principe à l'abri de la poursuite des créanciers de l'activité professionnelle
- Application fréquente du régime fiscal des particuliers (revenus fonciers et exonération après 15 ans de détention)

Inscription à l'actif

- Comptabilisation des amortissements (composants)
- Imputation immédiate de la TVA
- Déduction des frais d'achat
- Financement facilité, car garanties plus importantes
- En cas de liquidation, tout y passe !
- Vente soumise au régime des plus-values professionnelles : la plus-value réalisée croît avec la durée de détention (sauf 151 septies)

Faut-il inscrire votre immeuble professionnel à l'actif du bilan ?

ACHAT, DETENTION : CHARGES DEDUCTIBLES

Immeuble inscrit à l'actif : patrimoine professionnel

- Frais d'acquisition
- Travaux : amortissements ou charges
- Grosses réparations
- Frais et intérêts d'emprunts
- Taxe foncière
- Charges locatives

Immeuble non inscrit : patrimoine privé

- Frais d'achat : non déductibles
- Charges locatives uniquement, savoir dépenses d'entretien, réparation et assurance
- Si BIC, possibilité de bail fiscal (CE Meissonnier, 08.07.1998, n° 164457)

Faut-il inscrire votre immeuble professionnel à l'actif du bilan ?

BIC : immeuble conservé dans le patrimoine privé

ET POSSIBILITE D'UN BAIL FISCAL

(CE 8 juillet 1998, arrêt Meissonnier)

- Loyer normal
- À payer effectivement
- Déductible des BIC, et imposable dans les revenus fonciers
- Etablissement de factures
- MAIS l'option à la TVA semble impossible du fait de l'absence de bail -> nécessité d'un SCI !

Faut-il inscrire votre immeuble professionnel à l'actif du bilan ?

CONSEQUENCES EN MATIERE DE PLUS-VALUES

Immeuble inscrit à l'actif

- Plus-value professionnelle

Régimes applicables :

- Art.151 septies
- Art. 151 septies B

(L de fin rectific p 2005 – applications au 01.01.06)

Patrimoine privé

- Plus-value privée , art. 150 U du CGI
- Prise en compte frais forfaitaires d'acquisition : 7,5%
- Prise en compte des travaux réels ou forfait 15%, si vente après 5 ans

Inscrire l'immobilier professionnel à l'actif ? Plus-values?

Articles CGI	151 septies	151 septies B
Economie générale du régime	Exonération des PV des petites entreprises, activité minimale requise 5 ans, sauf expropriation/ destruction	Dispositif visant à atténuer les disparités de régime entre biens inscrits et conservés patrimoine privé Abattement sur PVL T si détention > 5 ans
Entreprises visées	Entreprise individuelle et société art. 8 / IR, (stés IS exclues)	Entreprise individuelle et société art. 8 / IR, (stés IS exclues)
Activité visées	activité professionnelle: indust, comm, artisanale, agricole ou libérale	Activité commerciale, industrielle, artisanale, agricole ou libérale

Inscrire l'immeuble professionnel à l'actif ? Plus-values?

Articles CGI	151 septies	151 septies B
Opérations visées	PV de cession : vente, apport, retrait d'actif	Toute opération à titre gratuit ou onéreux dégageant une PV immobilière LT
Biens visés	Tout élément de l'actif immobilisé, même isolé, <u>sauf terrain à bâtir</u>	Immeubles bâtis, non bâtis, <u>sauf terrain à bâtir</u> , droits CBI, inscrits à l'actif et affectés à exploitation Droits ou parts sociales de sociétés immobilières
Portée de l'exonération	Totale si CA \leq 90/250 K€ Part. si CAff < 126/350 K€ Exo IR + prélèvements sociaux	Abattement 10%/an par année de détention échue > 5 ans

Nouvelle notion de société à prépondérance immobilière

Pour application du 151 septies B

- Société à prépondérance immobilière = société dont l'actif est composé,
- au moment de la cession,
- pour plus de 50 % de sa valeur réelle,
- de biens immobiliers affectés à l'exploitation de l'activité de l'entreprise cédante

Modalités d'application

- Ne concerne que les **PV à long terme**
- **Abattement** de 10% par an au-delà de la 5^e année (idem PV des particuliers) **aboutissant à une exonération totale de la PVL** après 15 années de détention
- **Possibilité de cumul** avec un régime d'exonération des PV prof (art. 151 septies du CGI, 238 quinquies)
- **Possibilité de cumul** avec les mécanismes de report ou d'étalement (art.41 ou 151 octies du CGI)

Régime juridique et fiscal

Régime fiscal des Sociétés civiles

- 3 régimes fiscaux pour les SC non soumises à l'IS :
 - La semi-transparence (cas le plus fréquent),
 - Art 8 du CGI : la société accomplit les obligations de déclaration et de justification du résultat (2031 si BIC, 2072 si RF,...) mais n'acquies aucun impôt : le résultat est imposé entre les mains des associés.
 - La transparence fiscale,
 - Régime spécifique à la SCI d'attribution de l'article 1655 ter du CGI : il s'agit d'un mode de détention indirect d'un immeuble. A chaque groupe de part est affecté un lot dans la division de l'immeuble.
 - La translucidité fiscale.
 - Régime d'imposition des sociétés d'investissements (SICAV, SICOMI, SDR, etc.) : seuls les revenus distribués subissent une taxation.



La détermination du résultat de la SCI

- Selon les dispositions de l'article **238 bis K**, du CGI, lorsque les droits dans une société ou un groupement semi-transparent sont inscrit au bilan d'une société soumise à l'IS ou d'une entreprise industrielle, commerciale ou artisanale, la part du bénéfice revenant à cette dernière est déterminée dans la catégorie dont dépend sa propre activité.

Fiscalité de la location d'un immeuble nu

STATUT FISCAL DE L'ASSOCIE DE LA SCI	REGIME D'IMPOSITIO N	PARTICULARITES APPLICABLES AUX DEFICITS CONSTATES
Personne physique	Revenus fonciers (art. 28 à 31 du CGI)	Déficit déductible du revenu global annuel à hauteur de 10 700 € ou 15 300 € (si opération Périssol) Déficit excédentaire reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes
Profession libérale		
Entreprise au régime micro ou sur option au réel simplifié		

Fiscalité de la location d'un immeuble nu

STATUT FISCAL DE L'ASSOCIE	REGIME D'IMPOSITION	PARTICULARITES APPLICABLES AUX DEFICITS CONSTATES
Entreprise. au BIC réel	BIC (Art. 38-1 du CGI)	Limitation de déduction des amortissements (Art. 39 C 2e alinéa du CGI - loi du 2.7.98)
Société soumise à l'IS	BIC puis IS (Art. 218 bis du CGI)	Limitation de déduction des amortissements pour baux conclus à compter du 25.2.98 sauf pour les sociétés locataires du bien loué (Art. 39 C 2e alinéa du CGI- loi du 2.7.98)

Principales différences entre les régimes BIC/revenus fonciers

- Résultat déterminé en créances et dettes (loyers courus/dépenses engagées)
- Amortissement sur durée réelle d'utilisation des immeubles (sauf quote-part du terrain), ou durée d'usage
- Amortissement des travaux d'amélioration
- Frais de notaires sur achat
- DE sur achat déductibles (ou option coût revient)
- Taxe professionnelle à payer
- Charges sociales dues sur résultat

- Résultat déterminé par recettes/dépenses (loyers encaissés /dépenses payées)
- Amortissement forfaitaire en % des loyers encaissés **supprimé c/01.01.06 sauf régime spéciaux (BORLOO)**
- Travaux d'amélioration des locaux professionnels **non déductibles**
- Frais de notaires sur emprunts déductibles, mais non sur achat
- DE sur achat non déductibles
- Pas de taxe professionnelle
- Pas de charges sociales, sauf CSG/CRDS

Traitement particulier des amortissements

- Réflexion sur la durée d'amortissement :
 - Immeuble d'exploitation
 - Immeuble de placement
- Application de la limitation des amortissements déductibles,
 - si SCI en BIC ou IS
(art. 39 C 2° du CGI issu de la loi DDOEF du 02.07.1998 – instruction du 17.06.99)

Opérations concernées

- Biens corporels, meubles et immeubles
- Loués directement ou indirectement par des personnes physiques, quelle que soit la date de mise en location (personnes physiques ou SCI de location)
- Loués directement ou indirectement par des personnes morales IS, lorsque le contrat a été conclu à compter du 25 février 1998

Montant des amortissements déductibles

Montant des loyers
courus

moins

Dépenses engagées :

- Dépenses de gestion, d'entretien, de réparation, ...
- Charges afférentes aux emprunts
- Taxes foncières, C.R.L

=
Montant maximum
d'amortissements
déductibles

Suivi des amortissements régulièrement comptabilisés et provisoirement non déductibles

Tableau conforme au modèle joint en annexe II à l'instruction du 17 juin 1999

Amortissements non déduits reportables au titre des exercices antérieurs (1)		
Imputation opérée à la clôture de l'exercice (2)		
Amortissements non déduits au titre de l'exercice (3)		
Amortissements restant à reporter (1) – (2) + (3)		

Utilisation possible des amortissements ainsi écartés

En cas de cession du bien :

ajoutés à la valeur nette comptable du bien, pour le calcul de la PV ou MV de cession
(CGI, annexe II, art. 31 A)

PLUS-VALUE SUR CESSION D'IMMEUBLE

PV sur cession d'immeuble

Associé détenteur de parts	Immeuble de placement	Immeuble affecté à l'exploitation
Pers. physique, Associé BNC (placement privé)	PV privée (art. 150 U et s)	PV privée (art. 150 U et s)
Associé BIC, BA	PV prof	PV prof + Art. 151 septies B(*)
Personne morale IS	PV prof	PV prof

(*) si immeuble affecté à l'exploitation de l'associé BIC ou BA

PLUS-VALUES SUR CESSIONS DE PARTS SOCIALES

**TITRES DE SOCIETES CIVILES
SEMI TRANSPARENTES**

(n'ayant pas opté pour l'IS)

Imposition de la cession des titres SCI^(IR)

<i>QUALITE DE L'ASSOCIE CEDANT ET IMPOSITION</i>	<i>PERSONNE PHYSIQUE IR</i>		<i>ENTREPRISE AU BIC REEL</i>	
<i>PREPONDERANCE IMMOBILIERE DU TITRE CEDE</i>	OUI	NON	OUI	NON
<i>REGIME D'IMPOSITION</i>	CGI Art. 150 U à 150 VH (PV immob.)	CGI Art. 150 OA	CGI Art. 238bis K (PV prof) + art. 151 septies B	CGI Art. 238bis K (PV prof)
Taux d'imposition	16% (1)	18% (2)	PVCT : IR taux progressif PVLT : 28.10% ou exo	BIC ou IS

(1) imposition \neq prix de vente, mais abattement de 1 000 € sur chaque p. value
 (2) + prélèvement sociaux, au-delà du seuil de cession annuel de 25 730€

Définition de la notion de prépondérance immobilière

Cession par un particulier:
Application 150 U et suivants

- Depuis le 01.01.04
- Société à prépondérance immobilière =
- Société dont l'actif est principalement composé d'actifs immobiliers **à la clôture des 3 exercices qui précèdent la cession** (CGI, ann.II, art.74 SB nouveau)

Cession par un professionnel:
Application 151 septies B

- Depuis le 01.01.06
- Société à prépondérance immobilière, composée d'immeubles affectés à l'exploitation =
- Société dont l'actif est principalement composé d'imm. bâtis ou non, utilisés par l'entreprise
- **A la date de de cession**



PLUS-VALUE SUR CESSION DE PARTS SOCIALES

TITRES DE SOCIETES CIVILES A L'IS

*PERSONNE
PHYSIQUE*

*ENTREPRISE
AU BIC REEL*

*SOCIETE
A L'IS*

**PREPONDERANCE
IMMOBILIERE DU
TITRE CEDE**

Sans incidence (1)

**RÉGIME
D'IMPOSITION**

CGI
Art. 150 OA

CGI
Art. 39 duodecimes 6
et Ann. III art. 38
octies (plus et
moins values sur
titres à court ou
long terme)

CGI
Art. 219 I
quater (plus
et moins
values sur
titres du
portefeuille)

**TAUX
D'IMPOSITION**

18 % (2)

BIC

IS - 15 %

(1) Le régime dérogatoire d'imposition dans la catégorie des PV privées des SCI ayant opté pour l'IS s'est arrêté le 31.12.2004

(2) Au-delà d'un seuil de cession annuel de 25 730€ (à ajouter : prélèvements sociaux de 12.10 %)

Société Civile Immobilière

En cinq questions

La gestion fiscale & comptable

- 1-Faut-il tenir une comptabilité ?
- 2-Faut-il un capital faible ou élevé?
- 3-Faut-il amortir ou non ?
- 4-Faut-il « distribuer » le résultat ou le mettre en réserves?
- 5-IR ou IS ?

Faut-il tenir une comptabilité?

- Oui, ...quand on y est obligé!
 - Tva, Associé personne morale, Activités
- Oui pour des raisons juridiques,
 - Article 1856 du Code Civil,
- Oui pour des raisons économiques,
 - Suivi des comptes courants,
 - Suivi des affectations de résultat,
- Oui, pour des raisons fiscales.
 - Déduction fiscale, en matière de revenus fonciers,
 - Justification de la 2072, Article 46 D de l'annexe III,
 - Suivi fiscal du prix de revient de la part,
 - Toute stratégie d'optimisation.

Détermination de la PV lors de la cession de parts de sociétés de personnes

- 16 février 2000 : Décision CE « Ets Quemener »
 - La plus-value de cession des parts se calcule en majorant la valeur d'acquisition de la quote-part des bénéfices non distribués et en la minorant des déficits déduits par l'associé et non comblés.
 - Objectif : éviter la double imposition ou la double déduction.
 - Décision rendu dans le cadre des PV professionnelles.
- 9 mars 2005 : Décision CE « Baradé »
 - Extension de cette jurisprudence au cas de cession des parts réalisées par des associés patrimoniaux...

Capital faible ou élevé ?

- Aucun capital minimum, ni maximum!
- Possibilité de capital variable,
- Possibilité de libération échelonnée,
- Quelles sont les avantages et inconvénients?

Capital faible ou élevé ?

- Monsieur et Madame AYMAR envisagent de créer en N une SCI. Ils envisagent au travers de celle-ci de faire l'acquisition d'un immeuble d'une valeur de 200 000 €
- Ils hésitent entre trois formules de capital:
 - Capital de 10 000
 - Capital de 200 000
 - Capital de 200 000 avec libération progressive
- En N+10, la valeur de l'immeuble est de 300 000 €, les parts sont cédées à titre onéreux.

Bilan d'ouverture: Petit Capital

	BRUT	AMORT	NET		NET
Constructions	200 000		200 000	Capital social	10 000
				Emprunt	190 000
TOTAL	200 000	0	200 000	TOTAL	200 000

Bilan d'ouverture: Gros capital

	BRUT	AMORT	NET			NET
Constructions	200 000		200 000	Capital social		200 000
				Emprunt		0
TOTAL	200 000	0	200 000	TOTAL		200 000

Avec capital non libéré

BRUT	AMORT	NET		NET
200 000		200 000	Capital social	200 000
190 000		190 000	Emprunt	190 000
390 000	0	390 000	TOTAL	390 000

Analyse des flux

Petit capital-Emprunt

ANNEE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
LOYERS	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
INTERET	12 000	11 090	10 125	9 102	8 017	6 868	5 650	4 358	2 989	1 538
AMORT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTAT	-2 000	-1 090	-125	898	1 983	3 132	4 350	5 642	7 011	8 462
CUMUL	-2 000	-3 090	-3 214	-2 316	-333	2 799	7 150	12 791	19 802	28 264
CAPITAL	15 174	16 084	17 049	18 072	19 156	20 306	21 524	22 815	24 184	25 635
TRESO	-17 174	-17 174	-17 174	-17 174	-17 174	-17 174	-17 174	-17 174	-17 174	-17 174
CUMUL	-17 174	-34 347	-51 521	-68 694	-85 868	-103 042	-120 215	-137 389	-154 562	-171 736

Bilan de cession-Petit capital

	BRUT	AMORT	NET		NET
Constructions	200 000		200 000	Capital social	10 000
				Cpte Courant	190 000
TOTAL	200 000	0	200 000	TOTAL	200 000

Bilan de cession-Gros capital

	BRUT	AMORT	NET		NET
Constructions	200 000		200 000	Capital social	200 000
				Emprunt	0
TOTAL	200 000	0	200 000	TOTAL	200 000

CALCUL DE L'IMPOT

	CAPITAL 10 000	CAPITAL 200 000
VALEUR IMMEUBLE	300 000	300 000
PRIX DE VENTE DES TITRES	110 000	300 000
REMBST CPTÉ COURANT	190 000	
PRIX TOTAL	300 000	300 000
PRIX DE VENTE DES TITRES	110 000	300 000
PRIX DE REVIENT	10 000	200 000
FRAIS D'ACQUISITION	750	15 000
TOTAL	10 750	215 000
PLUS VALUE	99 250	85 000
DUREE DE DETENTION	10	10
ABATTEMENT EN%	50	50
ABATTEMENT	49 625	42 500
ABATTEMENT GENERAL	1 000	1 000
PLUS VALUE IMPOSABLE	48 625	41 500
MONTANT IMPOT (28,1%)	13 664	11 662

RECAPITULATION

PRIX DE VENTE DES TITRES	110 000	300 000
REMBST CPTÉ COURANT	190 000	0
MONTANT IMPÔT	-13 664	-11 662
SOLDE DISPONIBLE	286 336	288 338
POUR MÉMOIRE		
DROITS ACQUITTÉS/ACQUÉREUR	5 610	15 300

Et pour la libération progressive?

Quel calcul ?

Pas de calcul !

- La date d'acquisition des titres est celle de la souscription au capital quand bien même les titres sont libérés ultérieurement (inst. 14 janvier 2004, 8 M 1 04)

Amortir ou pas ?

Compte-courant ou réserves?

Amortir ou Pas ?

- **Avantages**

- Réalisme comptable!
- Baisse le résultat, et donc le compte courant,
- Laisse une plus grande latitude dans l'évaluation des parts.

- **Inconvénients**

- Réalisme économiques,
- Baisse le résultat, désavantageux en cas de libération progressive du capital
- Difficile de revenir en arrière

Distribuer ou non le résultat?

- **Avec distribution**

- Diminue la valeur de la part,
- Augmente le compte courant

- **Sans distribution**

- Augmente la valeur de la part,
- N'influence pas le compte courant

Le(s) réponse(s)

En images !

INVESTISSEMENT		FINANCEMENT													
Prix total	330 000		Emprunt	300 000											
Apport perso	30 000		Taux	6											
Emprunt	300 000		Durée	15											
Loyer départ	29 000		Échéance	30 889											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Loyer	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000
intérêts	18 000	17 227	16 407	15 538	14 617	13 641	12 606	11 509	10 346	9 113	7 807	6 422	4 954	3 398	1 748
Revenu	11 000	11 773	12 593	13 462	14 383	15 359	16 394	17 491	18 654	19 887	21 193	22 578	24 046	25 602	27 252
Encaissement	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000
Emprunt	30 889	30 889	30 889	30 889	30 889	30 889	30 889	30 889	30 889	30 889	30 889	30 889	30 889	30 889	30 889
Solde	-1 889	-1 889	-1 889	-1 889	-1 889	-1 889	-1 889	-1 889	-1 889	-1 889	-1 889	-1 889	-1 889	-1 889	-1 889
Cumul	-1 889	-3 778	-5 666	-7 555	-9 444	-11 333	-13 222	-15 111	-16 999	-18 888	-20 777	-22 666	-24 555	-26 444	-28 332

BILAN D'OUVERTURE

	BRUT	AMORT	NET			NET
Constructions	300 000		300 000	Capital social (2000 parts)		30 000
Frais	30 000		30 000			
				Emprunt		300 000
TOTAL	330 000	0	330 000	TOTAL		330 000

ANNEE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
LOYERS	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000
INTERET	18 000	17 227	16 407	15 538	14 617	13 641	12 606	11 509	10 346	9 113
AMORT	17 200	17 200	17 200	7 200	7 200	7 200	7 200	7 200	7 200	7 200
RESULTAT	-6 200	-5 427	-4 607	6 262	7 183	8 159	9 194	10 291	11 454	12 687
CUMUL	-6 200	-11 627	-16 234	-9 972	-2 789	5 371	14 565	24 856	36 310	48 997
CAPITAL	12 889	13 662	14 482	15 351	16 272	17 248	18 283	19 380	20 543	21 775
TRESO	-1 889	-1 889	-1 889	-1 889	-1 889	-1 889	-1 889	-1 889	-1 889	-1 889
CUMUL	-1 889	-3 778	-5 666	-7 555	-9 444	-11 333	-13 222	-15 111	-16 999	-18 888

VALEUR VENALE DE L'IMMEUBLE

400 000

BILAN N+ 10 SANS DISTRIBUTION

	BRUT	AMORT	NET		NET
Constructions	300 000	72 000	228 000	Capital social	30 000
Frais	30 000	30 000	0	Report à nouveau	48 997
				Emprunt	130 115
				Cpte courant	18 888
TOTAL	330 000	102 000	228 000	TOTAL	228 000
VALEUR DE LA PART			125		

BILAN N+ 10 AVEC DISTRIBUTION

BILAN N+ 10 AVEC DISTRIBUTION						
	BRUT	AMORT	NET			NET
Constructions	300 000	72 000	228 000	Capital social		30 000
Frais	30 000	30 000	0	Report à nouveau		0
				Emprunt		130 115
				Cpte courant		67 885
TOTAL	330 000	102 000	228 000	TOTAL		228 000
VALEUR DE LA PART			101			

ANNEE	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
LOYERS	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000
INTERET	7 807	6 422	4 954	3 398	1 748	0	0	0	0	0
AMORT	7 200	7 200	7 200	7 200	7 200	7 200	7 200	7 200	7 200	7 200
RESULTAT	13 993	15 378	16 846	18 402	20 052	21 800	21 800	21 800	21 800	21 800
CUMUL	62 990	78 368	95 214	113 616	133 668	155 468	177 268	199 068	220 868	242 668
CAPITAL	23 082	24 467	25 935	27 491	29 140	0	0	0	0	0
TRESO	-1 889	-1 889	-1 889	-1 889	-1 889	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000
CUMUL	-20 777	-22 666	-24 555	-26 444	-28 332	668	29 668	58 668	87 668	116 668

VALEUR VENALE DE L'IMMEUBLE

500 000

BILAN N+ 15 SANS DISTRIBUTION

	BRUT	AMORT	NET		NET
Constructions	300 000	108 000	192 000	Capital social	30 000
Frais	30 000	30 000	0	Report à nouveau	133 668
				Emprunt	0
				Cpte courant	28 332
TOTAL	330 000	138 000	192 000	TOTAL	192 000
VALEUR DE LA PART			235		

BILAN N+ 15 AVEC DISTRIBUTION

	BRUT	AMORT	NET		NET
Constructions	300 000	108 000	192 000	Capital social	30 000
Frais	30 000	30 000	0	Report à nouveau	0
				Emprunt	0
				Cpte courant	162 000
TOTAL	330 000	138 000	192 000	TOTAL	192 000
VALEUR DE LA PART			169		

VALEUR VENALE DE L'IMMEUBLE

600 000

BILAN N+ 20 SANS DISTRIBUTION

	BRUT	AMORT	NET		NET
Constructions	300 000	144 000	156 000	Capital social	30 000
Frais	30 000	30 000	0	Report à nouveau	242 668
				Emprunt	0
Trésorerie	116 668		116 668	Cpte courant	0
TOTAL	446 668	174 000	272 668	TOTAL	272 668
VALEUR DE LA PART			300		

BILAN N+ 20 AVEC DISTRIBUTION

	BRUT	AMORT	NET		NET
Constructions	300 000	144 000	156 000	Capital social	30 000
Frais	30 000	30 000	0	Report à nouveau	0
				Emprunt	0
				Cpte courant	126 000
TOTAL	330 000	174 000	156 000	TOTAL	156 000
VALEUR DE LA PART			237		

Et sans amortissement ?

- Les résultats comptables de chaque année, sont augmentés de l'amortissement.
- Et, suivant que le résultat est affecté en compte-courant ou en réserves....
- Voyons la synthèse sur un tableau récapitulatif

	N	10 ANS		15 ANS		20 ANS	
Valeur	300 000	400 000		500 000		600 000	
		PART	C-COURANT	PART	C-COURANT	PART	C-COURANT
Avec Amortissement							
	Avec distribution	101	67 885	169	162 000	237	126 000
	Sans	125	18 888	235	28 332	300	0
Sans Amortissement							
	Avec distribution	65	139 885	115	270 000	165	270 000
	Sans	125	18 888	235	28 332	300	0

En résumé, la réponse est :

- Ça dépend !
 - De l'âge
 - De l'ISF
 - De la stratégie globale

S.C.I

Le régime fiscal

Le régime fiscal

- Le régime à l'IR de droit commun
- Le régime à l'IS de droit commun
- Le régime à l'IS sur option

Faut-il opter ?

- Les conditions
- Les modalités
- Les conséquences

Peut-on être à l'IS sans opter?

- L'option est irréversible!
- On peut être à l'IS sans le savoir et....sans le vouloir!
- Le régime idéal: Être à l'IS quand on en a envie!

Quand l'assujettissement est révoicable?

- La révocabilité de fait
 - Si l'assujettissement dépend de conditions de fait.
 - Sociétés civiles à objet commercial.
 - La Sarl de famille
 - L'EURL
- Les montages spécifiques
 - La constitution de Holdings de détention

SCI & OPTION à L'IS

Être ou ne pas être à l'IS

Les critères de choix

- Le taux marginal d'imposition
- L'imputation des déficits
- La situation au regard de l'ISF
- Le mode de financement
- La durée probable de détention
- La probabilité d'une cession

Le match IR/IS

- **Pour l'IR**

- Un TMI pénalisant
- Une déduction forfaitaire faible
- Une imposition sur un résultat dégagé
- Une fiscalité pénalisant l'acquisition
- **Mais...une exonération pour les plus patients!**

- **Pour l'IS**

- Un taux attractif
- La déduction des frais réels et l'amortissement
- Seule la distribution rend exigible un impôt complémentaire
- La prise en compte des frais d'achat
- **Mais...une sortie pénalisante**

CONCLUSION

- L'avenir est incertain
- Voyons un cas concret



Une opération classique

- Acquisition d'un bien immobilier à usage de bureaux:
 - Prix d'achat 300 K€
 - Frais achat 15 K€
 - Loyer normal 30 K€
 - Emprunt 100%
 - Durée 15 ans à 5% avec assurance

La première année

FISCALITE	IS	IR
Loyer	30 000	30 000
Amortissements	9 600	0
Interet taux 5%	14 687	14 687
Frais d'achat (15k€)	5 713	0
Base fiscale	0	15 313
Impôt	0	7 810
TRESORERIE		
Loyer	30 000	30 000
Échéance	28 469	28 469
Impôt	0	7 810
Trésorerie annuelle	1 531	-6 279

La neuvième année

Loyer	30 000	30 000
Amortissements	9 600	0
Interet taux 5%	7 926	7 926
Base fiscale	12 474	22 074
Impôt	1 871	11 258
TRESORERIE		
Loyer	30 000	30 000
Échéance	28 469	28 469
Impôt	1 871	11 258
Trésorerie annuelle	-340	-9 727
EN CUMUL	4 022	-71 119

A la fin de l'emprunt

Loyer	30 000	30 000
Amortissements	9 600	0
Interet taux	0	
Frais d'achat	0	0
Base fiscale	20 400	30 000
Impôt	3 060	15 300
TRESORERIE		
Loyer	30 000	30 000
Échéance	0	0
Impôt	3 060	15 300
Trésorerie annuelle	26 940	14 700
En cumul	25 316	-127 044

A la fin de l'amortissement

FISCALITE	IS	IR
Loyer	30 000	30 000
Amortissements	0	0
Interet taux 6,5%	0	
Base fiscale	30 000	30 000
Impôt	4 500	15 300
TRESORERIE		
Loyer	30 000	30 000
Échéance	0	0
Impôt	4 500	15 300
Trésorerie annuelle	25 500	14 700
Disponible après RCM	16575	14 700

Quelle option fiscale ?

- A priori, l'option à l'IS semble plus que favorable!
- A quelles conditions ?

Option à l'IS et report d'imposition

- La SCI « JARNAC » a acquis le 1/1/91:

Immeuble: 300 000 €

dont terrain 75 000 €

Soumise à l'IR jusqu'au 1/1/99, date de son option à l'IS.

A cette date l'immeuble vaut 600 000 € dont 150 000 €
POUR LE TERRAIN.

Calcul de la plus-value latente

• Valeur acquise:	600 000 €
Prix d'achat	300 000 €
Frais d'achat 7.5%	22 500 €
Travaux 15%	45 000 €
Plus-value brute	232 500 €
Abattement détention 30 %	69 750 €
Abattement général	1 000 €
Plus-value imposable	161 750

OPTER OU NE PAS OPTER

- Pour le report d'imposition?
- Si j'opte: Inscription de l'immeuble en valeur d'origine, rattrapage non déductible des amortissements antérieurs.
- Si je n'opte pas, inscription à la valeur vénale de l'immeuble, base des amortissements de départ, mais

IMPOT PLUS VALUE DE 45 452 !! (28.1%)



Jarnac a trouvé un acquéreur

Finalelement l'immeuble est vendu le **31 décembre 2004** pour
900 000€ dont
250 000 € pour le terrain.

Report d'imposition demandé

Valeur achat	225 000	75 000
Amort Origine	-36 000	
Amort 99/2004	-27 000	
VNC	162 000	75 000
Prix de vente	650 000	250 000
Plus value	488 000	175 000
IS à 33,33	162 650	58 328
Impot total	220 978	

Report non demandé

	Construction	Terrain
Valeur achat	450 000	150 000
Amort 99/2004	-54 000	
VNC	396 000	150 000
Prix de vente	650 000	250 000
Plus value	254 000	100 000
IS à 33,33 %	84 658	33 330
Impot total	117 988	

Y a pas photo!

- **Avec le report**

- Impôt 99 : 0

- 2004: 220 978

- Total : 220 978

- **Sans le report**

- Impôt 99 : 45 452

- Impôt 2004: 117 988

- Impôt total : 163 440

Conclusion

- La LDF 2004 a-t-elle changé la donne ?
- Faut-il « bannir » les SPI à l'IS ?
- Va t-on voir la multiplication des acquisitions démembrées?
 - Usufruit dans une SCI à l'IS
 - Nue-propiété dans une SCI à L'IR ?
 - Et l'abus de droit?