

Les entreprises et sociétés relevant de l'impôt sur le revenu qui réalisent depuis le 1^{er} janvier 2006 des plus-values immobilières professionnelles à long terme bénéficient d'un abattement pour durée de détention (article 151 *septies* B du Code général des impôts) : depuis cette date, ces plus-values sont imposées après application d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième, soit une exonération totale au bout de quinze années de détention.

S'agissant des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, la plus-value sera toujours considérée comme étant à court terme, et sera par conséquent soumise au taux normal de l'IS.

EXEMPLE

En reprenant l'exemple précédent, le coût fiscal de la plus-value serait égal à $124\ 000/3 = 41\ 333$ €.

En supposant que la société bénéficie du taux réduit (égal à 15 % pour les premiers 38 120 € de bénéfice), et que son bénéfice est principalement constitué de cette plus-value (par hypothèse), le coût fiscal serait alors le suivant :

$38\ 120 \times 15\ \% = 5\ 718$ €

$85\ 880/3 = 28\ 627$ €

soit un total de 34 345 €.

Au regard de la TVA

La revente d'un immeuble par un assujetti à la TVA sera soumise à cette taxe, dès lors que l'immeuble en question est achevé depuis moins de cinq ans. Si l'immeuble est achevé depuis plus de cinq ans, la revente est exonérée de TVA. Toutefois, dès lors qu'elle est réalisée par un assujetti à la TVA, la vente d'un immeuble achevé depuis plus de cinq ans peut être soumise à la TVA sur option. L'intérêt de soumettre une telle vente à la TVA sera d'éviter de procéder à un reversement de la TVA initialement déduite, le cas échéant, lors de l'acquisition (lorsque cette vente intervient avant la fin de la 19^e année qui suit celle de l'achat ou de l'achèvement de l'immeuble).

2.2. DU BON USAGE D'UNE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE (SCI)

Une société qui privilégie la voie de l'acquisition de l'immeuble, plutôt que d'opter pour la location, doit aussi se poser la question suivante : est-il préférable d'acheter en direct l'immeuble et, par conséquent, inscrire cet immeuble dans les comptes de la société, ou bien ne vaut-il pas mieux constituer une société spécifique qui gèrera l'immeuble et le donnera en location à la société ?

2.2.1. Éléments de réflexion pouvant privilégier le recours à une SCI

En premier lieu, l'inscription de l'immeuble à l'actif de la société signifie que la société en est propriétaire en direct, et c'est donc cette dernière qui, si besoin est, aura recours à l'emprunt. Or, ce dernier nécessitera d'offrir aux banques des garanties (hypothèque, caution ou autres...).

En second lieu, le fait de constituer une SCI avec d'autres associés (la SCI doit être détenue par au moins deux associés) peut permettre de partager la charge financière de l'investissement.

En troisième lieu, ne pas inscrire l'immeuble à l'actif de la société peut permettre également de ne pas soumettre aux aléas de l'exploitation le patrimoine immobilier. En outre, ce peut être également un moyen de faciliter la transmission de cet immobilier.

En quatrième lieu, le fait pour un dirigeant de constituer une SCI en commun avec sa société peut être un moyen, pour lui, de bénéficier de revenus complémentaires.

Enfin, et surtout, des considérations fiscales peuvent être en jeu, et c'est ce que nous allons vérifier dans le cadre de cette étude.

2.2.2. Les enjeux fiscaux de la détention de l'immeuble par une SCI

Une société qui crée une SCI pour acquérir son immeuble d'exploitation ne verra l'intérêt de cette acquisition indirecte essentiellement qu'au moment de la vente.

Au moment de l'acquisition

Les frais d'acquisition de l'immeuble et les diverses commissions versées à des intermédiaires sont déductibles dans les deux cas, que l'acquisition soit faite directement par la société ou par le biais d'une SCI détenue par cette société.

En cours d'utilisation

Une société qui achète directement l'immeuble a la possibilité de pratiquer un amortissement sur les constructions. La SCI a également cette possibilité dès lors que son capital est détenu pour partie par une entreprise soumise à l'impôt sur les sociétés ou à l'impôt sur le revenu dans la cédule des bénéficiaires industriels et commerciaux (ou si la SCI opte à l'impôt sur les sociétés).

Néanmoins, il convient d'avoir la réflexion suivante. La SCI qui détient l'immeuble va louer ce dernier à la société qui pourra déduire de son bénéfice les loyers ainsi versés. Et la société sera propriétaire d'une partie des parts sociales, de sorte qu'elle sera indirectement propriétaire, pour partie du moins, de l'immeuble. La SCI encaissant les loyers, ces derniers constitueront les recettes taxables de la SCI (les associés étant personnellement imposables à raison de leur quote-part dans le bénéfice de la SCI au prorata de leur nombre de parts sociales).

Toutefois, le bénéfice revenant ainsi à la société détentrice de parts de la SCI sera calculé en retenant sur les loyers un amortissement, la déduction des charges financières et les autres charges de gestion courante (entretien, réparation, etc.).

En définitive, la société locataire s'assure un revenu complémentaire dont la taxation sera compensée par l'amortissement et les charges de gestion courante supportées par la SCI.

Au moment de la vente

Il convient de distinguer selon la nature du bien qui est mis en Vente : dans le premier cas, la société va vendre les parts de SCI qu'elle détient, dans le second cas, c'est la SCI qui vendra l'immeuble directement.

► *La vente des titres de la SCI*

C'est à ce niveau que la SCI présente un réel avantage fiscal. La société propriétaire de parts de la SCI va les inscrire à l'actif de son bilan dans la catégorie « titres de participations ». Il convient de distinguer la société soumise à l'impôt sur le revenu de la société soumise à l'impôt sur les sociétés.

Concernant les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, le régime fiscal des plus-values de cession de titres de participation est plus avantageux puisqu'il était appliqué le taux réduit de 8 % au lieu du taux normal de l'impôt sur les sociétés (33,1/3 %) pour les plus-values réalisées au cours des exercices ouverts en 2006.

Pour les exercices ouverts avant 2006, la plus-value nette à long terme de l'exercice afférente à ces titres relevait du taux réduit, soit 15 % pour les exercices ouverts en 2005, 19 % auparavant.

Pour les exercices ouverts depuis le 1^{er} Janvier 2007, la cession des titres de participation, définis comme étant les titres dont la possession durable est estimée utile à l'entreprise et lui permet d'assurer le contrôle de la société émettrice, éligibles à un secteur d'imposition séparé, est exonérée, sous réserve d'une quote-part de frais et charges égale à 5 % du résultat net des plus-values de cession. Cette quote-part est portée à 10 % pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2011 (loi de finances rectificative pour 2011 du 19 septembre 2011).

Ce régime séparé d'imposition très favorable ne s'applique qu'aux cessions de titres de participation dont sont exclues les plus-values sur cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière. Il faut, à notre sens, exclure de ce type de sociétés à prépondérance immobilière les titres d'une SCI qui serait propriétaire des locaux d'exploitation loués à la société détentrice des titres de la SCI.

Aussi, dans notre exemple, la plus-value de cession des titres de la SCI propriétaire des locaux d'exploitation sera exonérée sous réserve de l'imposition d'une quote-part de frais et charges égale à 10 % du résultat net des plus-values de cession.

Concernant les sociétés soumises à l'impôt sur le revenu, dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux ou agricoles (selon un régime réel d'imposition), ces dernières réaliseront une plus-value dite « professionnelle » : elles bénéficieront du taux de 29,5 %, à cette différence près que la plus-value ne sera pas augmentée des amortissements, les titres de participation n'étant pas amortissables.

Concernant les sociétés soumises à l'impôt sur le revenu, dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux ou agricoles, la cession des titres de la SCI qui est propriétaire des locaux d'exploitation bénéficie, depuis la loi de finances rectificative pour 2005, d'un abattement sur la plus-value réalisée égal à 10 % par année de détention au-delà de la cinquième. Ainsi, une entreprise individuelle ou une société de personnes détenant des titres de la SCI propriétaire des locaux d'exploitation ne sera nullement taxée sur la plus-value réalisée si la détention des parts de la SCI a été d'au moins quinze ans par l'entreprise, et cela grâce aux dispositions de l'article 151 *septies* B du Code général des impôts.

Ces sociétés peuvent, en outre, bénéficier des dispositions de l'article 151 *septies* du Code général des impôts. En effet, dès lors que la société ne dépasse pas un certain chiffre d'affaires (250 000 € HT pour celles qui réalisent des ventes ou assurent des prestations de fourniture de logement, 90 000 € HT pour les sociétés qui réalisent des prestations de services, seuils de chiffres d'affaires applicables aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2004), elle peut être complètement exonérée fiscalement à raison de cette plus-value (un mécanisme de dégressivité de l'exonération est également applicable en cas de dépassement du seuil de chiffres d'affaires - voir chapitre 3 sur la gestion des investissements de la société). Il faut, néanmoins, que cette société exerce son activité depuis au moins cinq ans.

Enfin, précisons qu'au regard des droits d'enregistrement, la cession de parts sociales d'une SCI est soumise aux droits d'enregistrement au taux de 3 % (les cessions d'actions ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière sont soumises aux droits d'enregistrement au taux de 5 %), alors que la cession d'un immeuble en direct est soumise aux droits d'enregistrement au taux de 5,09 %.

► *La SCI vend l'immeuble*

Lorsque la SCI vend l'immeuble en direct, la plus-value éventuellement dégagée à cette occasion sera comptabilisée dans les comptes de la SCI. Deux situations peuvent alors se présenter.

La SCI a été soumise, sur option, à l'impôt sur les sociétés : dans ce cas, elle s'acquittera elle-même de cet impôt, au taux normal (33,1/3 % ou 15 % si elle bénéficie du taux réduit).

La SCI est soumise à l'impôt sur le revenu : dans ce cas, le paiement de l'impôt est reporté sur les associés. Si l'associé est une société soumise à l'impôt sur les sociétés, cette dernière paiera de l'IS à raison de cette plus-value (au taux normal de 33,1/3 % ou 15 % si elle bénéficie du taux réduit). Si l'associé est une société soumise à l'impôt sur le revenu, on retrouve les mêmes règles que celles gouvernant la vente de titres.

► *Concernant l'associé, personne physique, de la SCI*

La situation fiscale de l'associé, personne physique, au moment de la vente sera différente de l'associé, personne morale, à condition, bien sûr, que les parts de la SCI ne soient pas inscrites à l'actif du bilan d'une entreprise individuelle. En effet, le particulier bénéficiera du régime de faveur des plus-values immobilières.

Si la SCI est soumise à l'impôt sur le revenu (c'est-à-dire qu'elle n'a pas opté à l'impôt sur les sociétés), que le particulier vende les titres de la SCI ou qu'il bénéficie d'une quote-part de plus-value correspondant à la vente de l'immeuble par la SCI, il sera imposé de la manière suivante.

Jusqu'en 2011, la plus-value (différence positive entre le prix de vente et le prix d'acquisition, ce dernier pouvant être majoré de divers frais, notamment d'acquisition et de travaux) était imposée au taux global de 31,3 % (compte tenu des prélèvements sociaux) et sera directement prélevée sur le prix de vente. Concrètement, le notaire est chargé de prélever le montant de l'impôt : il est ainsi collecteur de l'impôt pour le compte de l'État.

Le montant de la plus-value était toutefois diminué d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième : concrètement, la plus-value sera exonérée si l'immeuble est détenu par la SCI ou si les parts sont détenues par le particulier depuis plus de quinze ans.

La loi de finances rectificative pour 2011 du 19 septembre 2011 a aménagé l'abattement pour durée de détention : cet abattement est désormais égal à 2 % par année de détention au-delà de la cinquième, de 4 % par année de détention au-delà de la dix-septième et de 8 % par année de détention au-delà de la vingt-quatrième. L'exonération totale est donc désormais acquise au bout de trente

ans. Les nouvelles modalités de calcul de l'abattement pour durée de détention s'appliquent aux plus-values constatées à l'occasion de ventes (par définition imposables) réalisées à compter du 1^{er} février 2012 (à compter du 25 août 2011 pour les plus-values réalisées à l'occasion d'apports d'immeubles ou de droits sociaux représentatifs de biens immobiliers effectués au profit d'une société au capital de laquelle figure la personne à l'origine de l'apport, son conjoint, ou des ascendants ou descendants, ou encore un ayant droit à titre universel de l'une ou de plusieurs de ces personnes).

Le taux d'imposition est, par ailleurs, porté à 32,5 % à compter du 1^{er} octobre 2011.

Si la SCI est soumise à l'impôt sur les sociétés, il convient de distinguer selon le bien qui fait l'objet de la vente. Si la SCI vend l'immeuble, elle s'acquittera de l'impôt sur les sociétés à raison de la plus-value, dans les mêmes conditions que celles exposées précédemment. Si le particulier vend les titres de la SCI soumise à l'impôt sur les sociétés, il devra s'acquitter de l'impôt dû à raison de la cession de ces droits sociaux : la plus-value sera taxée au taux de 32,5 % (compte tenu des prélèvements sociaux).

2.2.3. Les autres enjeux

Le premier enjeu consiste, comme il a été indiqué précédemment, à séparer l'immobilier du reste de l'exploitation, ce qui peut faciliter la vente séparée de l'immeuble et de la société.

Un autre intérêt revient au dirigeant de la société. Très souvent, la SCI a pour associés la société d'exploitation et le dirigeant de cette dernière. Dans ces conditions, la détention des parts de la SCI par le dirigeant lui procurera un revenu complémentaire constitué par les loyers versés par la société d'exploitation, locataire, à la SCI, propriétaire de l'immeuble, puis le bénéfice de la SCI est partagé entre les associés. En contrepartie, le dirigeant sera taxé sur ce bénéfice à titre personnel dans la cédule des « revenus fonciers ».

2.2.4. Des contraintes ?

Il existe néanmoins quelques contraintes. En effet, la constitution d'une SCI a un coût.

Il faut tenir compte des frais d'honoraires de conseil pour la rédaction des statuts, des frais de constitution (greffe, journal d'annonces légales...), et des frais de fonctionnement de la SCI. À cet égard, il faut rappeler qu'une assemblée générale annuelle des associés est obligatoire pour l'approbation des comptes.