

IR ou IS : quelle fiscalité choisir pour la structure détenant l'immobilier locatif ?

PAR MELANIE COLLU



Directrice Ingénierie Patrimoniale
Expert & Finance

L'option à l'IS des sociétés de personnes qui ont une activité de gestion de leur propre patrimoine, telles que les SCI, est une question toujours délicate, et l'arbitrage entre IS et IR nécessite de soupeser les avantages et les inconvénients des deux régimes.

L'analyse avant le choix

Il convient de rappeler qu'une SCI ayant une activité purement civile, telle que la location d'immeubles nus, et qui n'a pas fait l'objet d'une option fiscale particulière, est dite fiscalement translucide (ou semi-transparente). Selon ce régime, le résultat fiscal de la société est calculé au niveau de celle-ci et est imposable entre les mains de chacun des associés, à hauteur de la quote-part détenue dans le capital social. Lorsque les associés sont des personnes physiques, les règles de détermination du résultat dépendent de la nature de l'activité de la société. Ainsi, en cas de location d'immeubles nus, il s'agira des règles des revenus fonciers.

L'option à l'impôt sur les sociétés peut s'avérer intéressante, ne serait-ce que par la comparaison des taux d'imposition sur les flux : 15 % en cas de bénéfice du taux réduit sur les 42 500 premiers euros de résultats (38 120 € auparavant) et 25 %, au-delà, pour le taux de droit commun vs barème de l'impôt sur le revenu, dont la tranche marginale peut atteindre 45 % en tenant compte de l'ensemble des autres revenus du foyer auxquels s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux actuel de 17,2 % et dont on peut encore attendre une hausse de quelques points dans les années à venir. Il ne faut, par ailleurs, pas négliger la possibilité, à l'IS, de déduire du résultat fiscal les annuités d'amortissement de l'immeuble permettant d'aboutir, à terme, à des économies significatives (économies moindres en cas de cession ultérieure de l'immeuble compte tenu des modalités de calcul des plus-values IS).

En ne comparant que les frottements fiscaux liés à l'imposition sur le résultat, l'option pour l'IS semble évidente. Toutefois, il y a lieu de prendre en considération la fiscalité liée à la distribution des résultats de la SCI.

En effet, dans le cas d'une SCI fiscalement translucide (IR), dès lors que l'intégralité du résultat fiscal de la société est imposée entre les mains des associés, la distribution ultérieure de ce résultat, sous quelle forme que ce soit, n'est pas imposable. Au contraire, dans le cas d'une société à l'IS, les distributions de résultats répondent à la définition fiscale des revenus distribués, quand bien même, elles n'auraient pas été effectivement payées à l'associé et seraient venues créditer un compte courant d'associé. En considérant que ces revenus sont soumis à une fiscalité de 30 % (PFU – incluant les prélèvements sociaux), le match IR /IS n'est finalement pas si simple.

Exemple chiffré

Comparatif du net en poche sur la base d'un résultat IR ou IS - 1 000 €

	IR			IS	
TAUX	30 %	41 %	45 %	15 %	25 %
IMPÔT	300	410	450	150	250
PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX	172	172	172	0	0
NET APRÈS IMPÔT	528	418	378	850	750
DISTRIBUTION	528	418	378	850	750
PFU	0	0	0	255	255
NET PERÇU	528	418	378	595	525
NET PERÇU APRÈS CSG DÉDUCTIBLE EN N+1	548,4	445,88	408,6	595	525

Le choix de l'IS se confirme également par la recherche de la capacité d'investissement des contribuables. Ainsi, en réalisant une projection financière de l'investissement sur 30 ans, nous pouvons constater qu'à fonds propres équivalents, le montant de l'investissement en société IS peut être jusqu'à deux fois supérieur à celui d'un investissement en structure IR.

Données de l'exemple

- Fonds propres : Hypothèse de 600 000 €,
- Emprunt : Varie en fonction de la capacité de remboursement permise par le loyer net de fiscalité – Emprunt amortissable sur 20 ans au taux de 2 %,
- TMI : 41 %,
- Loyer : 5 % du prix d'acquisition avec une revalorisation de 1 % par an,
- Amortissements : Amortissement sur 30 ans de 80 % de la valeur du bien correspondant aux structures amortissables.

	IS	IR
INVESTISSEMENT	2 000 K€	920 K€
VALEUR N+30	3 622 K€	1 666 K€
LIQUIDITÉS CUMULÉES	1 242 K€	392 K€
VALORISATION GLOBALE	4 864 K€	2 058 K€
REVENU LOCATIF NET AVANT DISTRIBUTION	1 095 K€	392 K€
IMPÔT SUR LA DISTRIBUTION	30 %	-
REVENU LOCATIF NET APRÈS DISTRIBUTION	767 K€	392 K€
PRIX DE CESSION NET + LIQUIDITÉS	4 072 K€	2 058 K€
MONTANT DISPONIBLE APRÈS DISTRIBUTION	2 850 K€	2 058 K€

Une telle différence s'explique principalement par les économies liées à la méthode de détermination du résultat fiscal et à la différence de taux d'imposition, qui, combinés, permettent de bénéficier d'une capacité d'emprunt supérieure.

Par la suite, compte tenu de sa valeur de départ, le bien acquis à l'IS offre des revenus proportionnellement supérieurs à ceux qui auraient été appréhendés via structure IR.

En outre, en cas de cession suivie de la distribution du résultat de cession, les investisseurs IS pourront disposer d'un net en poche largement supérieur à celui calculé en fiscalité IR.

Si ces arguments militent en faveur d'une option IS à la création de la structure, quelle est l'opportunité d'une option IS en cours de vie sociale ?

L'intérêt d'une option IS en cours de vie est également avéré en matière d'optimisation de la fiscalité des flux. Ainsi, quelle que soit la date de création de la structure et la durée de détention des biens, dès lors que le contribuable connaît une tranche marginale d'imposition supérieure à 30 %, l'option IS permet de réaliser des économies.

À cela, vient s'ajouter une opportunité de création de valeur non négligeable dans les cas où le bien est détenu par la SCI depuis plus de 20 ans et présente une plus-value latente significative.

Dans ce contexte, les conseillers auront intérêt à étudier l'opportunité d'une option à l'IS doublée d'une revalorisation des valeurs de l'actif de la société.

Ce mécanisme, offert par le législateur à l'article 202 ter du CGI, permet d'appliquer à la plus-value de réévaluation, constatée à l'occasion du passage à l'IS, le régime des plus-values immobilières des particuliers assorties, bien entendu, des abattements pour une durée de détention.

En contrepartie de cette fiscalité immédiate, la SCI pourra amortir le bien sur sa valeur actuelle et sur une durée (généralement 30 à 40 ans) dont le point de départ est le premier exercice à l'IS.

L'option à l'IS en cours de vie permettra dès lors de matérialiser la plus-value et de profiter du régime des abattements. Régime dont l'existence pourrait être remise en cause dans les années à venir, compte tenu des récents débats parlementaires et de la dernière loi de finances (débats n'ayant pas échappé aux investisseurs avertis).

Enfin, il convient de préciser que cet « écart de revalorisation », déjà fiscalisé entre les mains des associés, pourra habilement faire l'objet d'une distribution, afin de constituer des revenus complémentaires défiscalisés sur les années qui suivent celles de l'option.

Contact :

Email : mchiche@expertetfinance.fr
Tél. 06 14 22 76 39