

La question de la semaine

CREATION D'UNE SCI PAR UN RESIDENT FISCAL THAÏLANDAIS

Situation de fait :

Votre client, client, footballeur professionnel, est actuellement basé en Thaïlande. Nous comprenons qu'il est résident fiscal thaïlandais.

Il possède plusieurs biens immobiliers en Midi-Pyrénées (2 appartements et 1 maison) pour une valeur globale de 900 000 €.

Ses revenus sont les suivants :

- Revenus 2017 : 120 000 € salaires + 16 000 € loyers (2 apparts),
- Revenus 2019 : 120 000 € salaires + 58 000 € loyers (2 apparts + 1 maison).

Il souhaite revenir très prochainement vivre sur Toulouse.

Son projet est le suivant :

- Créer une SCI familiale en lui faisant acquérir les biens immobiliers par emprunt (900 000 €),
- Placer les 900 000 € dans un contrat d'assurance-vie luxembourgeois.

Dans ce contexte, vous vous interrogez sur le régime fiscal auquel soumettre la SCI, IR ou IS, s'agissant d'une société détenue par un non-résident.

Analyse :

I/ Différences de régime entre SCI à l'IR et à l'IS en France

	SCI à l'IR	SCI à l'IS
RÉGIME COMPTABLE	Comptabilité de caisse	Comptabilité d'engagement
RÉGIME FISCAL	Translucidité/« Semi-transparence » Taxation directe des associés pour la quote-part des bénéfices leur revenant dans la catégorie des revenus fonciers.	Opacité Taxation des bénéfices à l'IS au niveau de la société.

DEPENSES DEDUCTIBLES	Intérêts d'emprunt Dépenses d'entretien et de réparation Dépenses d'amélioration Taxes foncières et frais de gérance	Frais d'acquisition en une seule fois ou sur 5 ans Travaux de construction et d'agrandissement (amortissement) Amortissements pour leur montant pratiqué en comptabilité Provision pour charge à venir
DEFICIT	Imputation sur les autres revenus fonciers des 10 années suivantes Imputation sur le revenu global dans la limite de 10 700 € hors intérêts d'emprunt	Imputation sur les bénéfices sociaux des 5 années suivantes Possibilité d'utiliser le carry-back : report en arrière sur les 3 derniers exercices
RÉSULTAT	Les loyers nets des charges déductibles, qu'ils soient distribués ou non, sont imposables à l'IR (barème progressif) et aux PS (15,5%).	Les loyers nets des charges et diminués de l'amortissement pratiqué sur l'immeuble sont imposables à l'IS. Taux d'IS (exercice ouvert en 2017) : - 15 % pour les 38 120 premiers euros de bénéfice, - 28 % sur le bénéfice imposable compris entre 38 120 € et 75 000 €, - 33.33% pour le surplus
PLUS-VALUES	Taux proportionnel de 19 % pour l'IR, majoré des Ps au niveau des associés personnes physiques. Abattement pour durée de détention, avec exonération au bout de 22 ans pour l'IR (30 ans pour les PS)	Cession du bien : taux d'IS selon le bénéfice imposable au niveau de la société Cession des titres : plus-value de cession de valeurs mobilières au niveau des associés personnes physiques, barème progressif de l'IR avec abattement pour durée de détention

II/ Sur la constitution d'une SCI « semi-transparente » pour un RF thaïlandais

1) Avantages

Revenus perçus par la SCI

S'agissant d'une situation internationale, c'est la convention fiscale conclue entre la France et la Thaïlande le 27 décembre 1974 en matière d'impôts sur les revenus qui vient répartir le droit d'imposer entre les deux Etats.

L'article 6 de la convention dispose que les revenus immobiliers sont imposables dans l'Etat de situation de l'immeuble. Il poursuit en énonçant que « *l'expression " biens immobiliers " est définie conformément au droit de l'Etat contractant où les biens*

Banque Privée 1818
Pôle « Solutions patrimoniales »
Département Ingénierie patrimoniale
115, rue Montmartre
75002 Paris
www.banqueprivée1818.com

Sélection 1818
Contact commercial : 01 58 19 70 23
contact@selection1818.com
115, rue Montmartre
75002 Paris
www.selection1818.com

considérés sont situés » et que ces dispositions « s'appliquent aux revenus provenant de l'exploitation directe, de la location ou de l'affermage, ainsi que de toute autre forme d'exploitation de biens immobiliers ».

- ⇒ En l'espèce, en droit français, les revenus perçus par une SCI soumise à l'IR au titre de la location nue des immeubles présents à son bilan sont imposables au niveau des associés dans la catégorie des revenus fonciers. En cas de location meublée, il y a imposition dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.
- ⇒ Par conséquent, en tout état de cause, les revenus tirés de la location des biens immobiliers seront imposables en France.

En France, le fait de soumettre la SCI à l'IR présente un certain nombre d'avantages durant la période de constitution de la société : notamment la possibilité de déduire les intérêts d'emprunt, ou encore d'imputer un éventuel déficit sur le revenu imposable des associés en fonction de leur quote-part de détention dans le capital social.

En cas de mise en distribution de bénéfices par la société, les associés ne sont pas imposés sur les sommes qu'ils perçoivent. Le bénéfice n'est donc taxé qu'une fois (lors de leur constatation au niveau de la SCI), sans risque de double imposition, y compris en matière de plus-value.

Plus-value de cession

L'article 13 de la convention précise que les gains provenant de l'aliénation des biens immobiliers sont imposables dans l'Etat de situation de ces biens.

- ⇒ En l'espèce, les immeubles étant situés en France, la plus-value de cession sera imposable en France.

En cas de cession de biens ou droits immobiliers par la société (ou en cas de cession des parts de la société par un associé personne physique), l'opération relèvera du régime des plus-values immobilières des particuliers, avec application d'un abattement pour durée de détention.

Cela permettra une imposition allégée, si ce n'est une exonération totale d'imposition de la plus-value réalisée.

2) Inconvénients

Toutefois, ce régime d'imposition au réel est peu favorable pendant la période de détention du bien : impossibilité d'amortir, déduction limitée des charges foncières dans le cadre du régime des revenus fonciers, imposition à l'IR du résultat même si celui-ci est mis en réserve et donc non distribué.

Banque Privée 1818
Pôle « Solutions patrimoniales »
Département Ingénierie patrimoniale
115, rue Montmartre
75002 Paris
www.banqueprivée1818.com

Sélection 1818
Contact commercial : 01 58 19 70 23
contact@selection1818.com
115, rue Montmartre
75002 Paris
www.selection1818.com

Sauf cas particulier, la constitution d'une société semi-transparente pour détenir et/ou donner en location des biens immobiliers ne procure aucun avantage fiscal particulier par rapport à un investissement réalisé en direct.

La décision de création d'une telle société semi-transparente doit donc reposer sur d'autres motivations que la seule recherche d'un avantage fiscal, telles que :

- le recours au droit des sociétés,
- la dissociation de la gestion et de la propriété des biens,
- la transmission progressive des parts sociales.

Attention : La notion de translucidité ou « semi-transparence » des SCI soumises à l'IR est souvent mal comprise à l'étranger. Certains avantages et inconvénients énumérés ne seront applicables que si la Thaïlande considère les revenus perçus par les associés de SCI comme des revenus immobiliers (imposables dans l'Etat de situation de l'immeuble) au sens des conventions fiscales internationales et non comme des dividendes (imposables dans l'Etat de résidence du contribuable), ce qui est le cas dans certains Etats comme la Belgique par exemple.

Pour connaître la fiscalité applicable en Thaïlande, il conviendra de prendre attache avec un fiscaliste local.

III/ Sur la constitution d'une SCI soumise à l'IS pour un RF thaïlandais

1) Avantages

La logique de la détention IS est inverse: elle s'avère favorable durant la période de portage (amortissement des biens, choix de l'opportunité de la distribution, etc. ...).

Revenus perçus par la SCI

En l'absence de distribution, les revenus dégagés par les biens inscrits à l'actif ne seront pas imposés au niveau des associés. Le recours à une société soumise à l'IS peut donc parfois s'avérer un outil de capitalisation avantageux.

Remarque : Pour les exercices ouverts à compter de 2018, le taux d'IS applicable sera de 28% sur le bénéfice imposable compris entre 38 120 et 500 000 €.

Pour ceux ouverts à compter de 2019, ce taux de 28% sera applicable pour un bénéfice supérieur à 38 120 €. Le taux de 33,1/3% sera en effet supprimé.

En cas de distribution, l'article 10 de la convention dispose que les dividendes seront imposables dans l'Etat de résidence.

- ⇒ En l'espèce, les dividendes versés à votre client par la SCI à l'IS seront donc imposés en Thaïlande.

Banque Privée 1818
Pôle « Solutions patrimoniales »
Département Ingénierie patrimoniale
115, rue Montmartre
75002 Paris
www.banqueprivée1818.com

Sélection 1818
Contact commercial : 01 58 19 70 23
contact@selection1818.com
115, rue Montmartre
75002 Paris
www.selection1818.com

Cependant, l'article précise qu'une retenue à la source de 20% maximum pourra être appliquée en France.

Dès lors, l'article 23 prévoit que pour éliminer la double imposition qui pourrait s'en suivre, l'impôt payé en France donnera lieu à un crédit d'impôt imputable sur l'impôt thaïlandais et égal au montant de l'impôt payé en France, dans la limite de la fraction de l'impôt thaïlandais correspondant « *au rapport existant entre le revenu net de source française et le revenu net global passible de l'impôt thaïlandais* ».

2) Inconvénients

En France, en cas de cession de biens ou droits immobiliers par la société, la plus-value générée se calcule en retenant la différence entre le prix de vente et la valeur nette comptable, correspondant au prix d'acquisition des immeubles, déduction faite des amortissements comptabilisés.

C'est alors la contrepartie à la possibilité laissée, en cours de détention, de pouvoir amortir le bien.

En cas de cession des actifs et/ou de distribution de dividendes par une société soumise à l'IS, le bénéfice est donc taxé plusieurs fois, au niveau de la société et au niveau des associés bénéficiaires.

La gestion étant plus complexe, l'intervention d'un comptable sera nécessaire afin de tenir une comptabilité commerciale et de respecter les formalités déclaratives annuelles

En conclusion, selon les objectifs de votre client, il pourrait être opportun de constituer la SCI en la soumettant à l'IR en début de vie sociale, puis en optant pour l'assujettissement à l'IS par la suite.

Cette option pour l'IS sera irrévocable.

Attention : Ce changement de régime fiscal donnera lieu à l'imposition immédiate des plus-values latentes, à moins que le contribuable n'opte pour l'inscription au bilan d'ouverture de la première période d'assujettissement à l'IS de la valeur d'origine des biens et des amortissements et provisions qui auraient pu être déduits si cette société civile avait été soumise à l'IS depuis leur acquisition (article 202 ter, II du CGI).

Toutefois, dans ce cas, la constatation des amortissements et provisions dans le bilan d'ouverture entraînera une baisse de l'actif qui sera compensée par un report à nouveau déficitaire (articles 314-1 et 314-3 du PCG). Ce report à nouveau déficitaire pourrait être un obstacle à des distributions futures en réduisant, voire en supprimant tout résultat distribuable pendant plusieurs exercices comptables postérieurs à l'assujettissement à l'IS.

Banque Privée 1818
Pôle « Solutions patrimoniales »
Département Ingénierie patrimoniale
115, rue Montmartre
75002 Paris
www.banqueprivée1818.com

Sélection 1818
Contact commercial : 01 58 19 70 23
contact@selection1818.com
115, rue Montmartre
75002 Paris
www.selection1818.com