

La question de la semaine: plus-value immobilière – résidence principale dans SCI – perception d’une aide au logement en complément de salaires

Monsieur et Madame Martin, pacsés, s’apprêtent à acquérir leur résidence principale au travers d’une société civile immobilière (SCI).

Monsieur, sportif de haut niveau, bénéficie de compléments de salaire de la part de son employeur. Ceux-ci prennent la forme d’une « aide au logement » versée de façon régulière.

Dans le cadre de la constitution de la SCI et de l’acquisition de la résidence principale, les époux Martin s’interrogent sur les points suivants :

- En cas de revente du bien immobilier, celui-ci étant détenu par une SCI, quelle sera la fiscalité applicable ?
- D’autre part, la perception d’une « aide au logement » impactera-t-elle cette fiscalité ?

1 - Plus-value immobilière et résidence principale logée dans une SCI

En cas de revente d’un bien immobilier par une personne physique, le régime des plus-values immobilières privées s’applique.

S’agissant de la cession de la résidence principale, la plus-value réalisée est exonérée quel que soit le type de logement, dans la mesure où il s’agit de la résidence habituelle et effective du propriétaire au jour de la cession.

Si la plus-value immobilière est réalisée au travers d’une SCI (structure translucide car soumise à l’IR), ce type d’exonération s’applique également. Ainsi, par exemple, si un logement est mis à la disposition gratuite de l’un des associés, à titre de résidence principale, ce dernier pourra, en cas de cession de l’immeuble par la société, bénéficier de l’exonération à hauteur de la quote-part de plus-value lui revenant.

La plus-value sera alors calculée au niveau de la société en fonction du prix et des dates d’acquisition et de vente du bien par la société. L’impôt sera dû par les associés et réparti entre eux, au prorata de leurs droits sociaux.

En l’espèce, vos clients détiendraient la totalité des parts de la SCI. En conséquence, ils bénéficieraient alors d’une exonération totale de la plus-value immobilière résultant de la cession de leur résidence principale détenue par la SCI.

2 - Perception de compléments de salaires

S’agissant des sommes versées régulièrement par son employeur à votre client au titre d’une « aide au logement », celles-ci devraient être assimilées à un complément de salaire en tant qu’avantage en nature. De ce fait, ces sommes seraient imposables à l’impôt sur le revenu, avec les traitements et salaires.

En revanche, la perception de ce type de complément de salaire ne devrait avoir aucune incidence sur la qualification du logement en tant que résidence principale et l’exonération de la plus-value immobilière en résultant en cas de cession du bien.

Sélection 1818

Contact commercial :

01.58.19.70.23

contact@selection1818.com

50 Avenue Montaigne

75008 PARIS

www.selection1818.com