

La question de la semaine

INVESTISSEMENT PAR LE BIAIS D'UNE SCI ET DISPOSITIF PINEL

Situation de fait :

Vous souhaitez constituer une société civile immobilière (SCI) avec vos deux enfants majeurs qui ne sont pas rattachés à votre foyer fiscal. Vous détiendriez avec votre épouse chacun 25% du capital de la société. De même, vos deux enfants détiendraient chacun 25% du capital de la société.

La SCI ne sera pas soumise à l'impôt sur les sociétés. La société acquerrait deux logements de 300 000 € chacun, pour un montant total de 600 000 €, le prix du m² n'excédant pas 5 500 €.

Vous souhaiteriez connaître le montant de la réduction d'impôt auquel vous pourriez prétendre, dans le cadre de ces deux investissements, lesquels répondent a priori aux conditions du dispositif Pinel.

Éléments juridiques :

La réduction d'impôt sur le revenu dite « Pinel » accordée au titre des investissements réalisés à compter du 1^{er} septembre 2014, et qui devait prendre fin le 31 décembre 2017, a été prorogée par la loi de finances pour 2018 pour 4 années supplémentaires.

A. Rappel du dispositif Pinel

1) *Acquisition ou construction d'un immeuble neuf ou assimilé à usage de logement*

Les réductions d'impôt s'appliquent au titre de l'acquisition ou de la construction d'un immeuble neuf ou assimilé, c'est-à-dire, au sens du BOFIP, d'un immeuble à usage d'habitation dont la construction est achevée et qui n'a jamais été habité ni utilisé sous quelque forme que ce soit. Ces logements doivent être situés dans des zones où il existe un fort déséquilibre entre l'offre et la demande de logements ; les listes des communes concernées sont fixées par décret.

Ouvrent, entre autres, également droit au bénéfice de la réduction d'impôt :

- L'acquisition à titre onéreux d'un logement en l'état futur d'achèvement ;
- L'acquisition à titre onéreux de logements qui font l'objet de travaux de réhabilitation leur permettant d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs ;
- L'acquisition à titre onéreux de logements qui ont fait l'objet d'une réhabilitation avant leur acquisition ;
- L'acquisition à titre onéreux d'un local affecté à un usage autre que l'habitation suivie de sa transformation en logement ;

- Les logements que le contribuable fait construire.

2) *Engagement de location du propriétaire du logement et conditions de mise en location*

Le propriétaire doit s'engager à donner le logement en location pendant une durée minimale de six ou neuf ans.

Si l'investissement est réalisé par une société soumise à l'IR, l'associé doit, pour bénéficier de la réduction d'impôt, s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'au terme de l'engagement de location pris par la société. En outre, la société doit prendre l'engagement de le louer dans les mêmes conditions à une personne autre :

- Qu'un associé de la société, un membre du foyer fiscal de l'un des associés ;
- Qu'un des ascendants ou descendants de l'un des associés.

Par ailleurs, le logement doit être donné en location nue dans un délai de douze mois à compter de son achèvement ou de son acquisition si celle-ci est postérieure. Le logement doit, par ailleurs, être affecté à usage d'habitation principale du locataire.

3) *Les plafonds*

Le bénéfice de la réduction d'impôt Pinel est subordonné au respect de deux plafonds :

- D'une part, elle est calculée sur le prix de revient, retenu dans la limite d'un plafond de 5 500 € par mètre carré de surface habitable, du ou des logements, dans la limite de deux au plus ;
- D'autre part, elle est calculée sur un prix de revient qui ne peut, au titre d'une même année d'imposition et pour un même contribuable, excéder 300 000 €.

4) *Les taux de réduction*

Pour les investissements réalisés en métropole, les taux de la réduction d'impôt sont de :

- 12 % pour les logements faisant l'objet d'un engagement initial de location de six ans ;
- 18 % pour les logements faisant l'objet d'un engagement initial de location de neuf ans.

Pour les investissements réalisés en outre-mer, les taux de la réduction d'impôt sont de :

- 23 % pour les logements faisant l'objet d'un engagement initial de location de six ans ;
- 29 % pour les logements faisant l'objet d'un engagement initial de location de neuf ans.

B. Bénéfice du dispositif Pinel en cas d'investissement par le biais d'une SCI

Dans le cadre du dispositif Pinel, il est possible d'acquérir ou de faire construire le logement concerné par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (IS), autre qu'une société civile de placement immobilier (SCPI).

De plus, les parts des sociétés doivent être détenues dans le cadre de la gestion du patrimoine privé du contribuable et ne peuvent donc pas figurer à l'actif d'une société ou d'une entreprise individuelle.

Natixis Wealth Management
Pôle « Solutions patrimoniales »
Département Ingénierie patrimoniale
115, rue Montmartre 75002 Paris
www.wealthmanagement.natixis.com

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

Attention, il est à noter que **les parts des sociétés dont le droit de propriété est démembré ne peuvent pas ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt.**

Dans l'hypothèse où vous envisagez de détenir les parts de la SCI dans le cadre de la gestion de votre patrimoine (activité civile à caractère privé) et non de les faire figurer à l'actif d'une société ou d'une entreprise individuelle (activité commerciale à caractère professionnel), vous pourrez bénéficier de l'avantage fiscal offert par le dispositif Pinel pour cette opération.

C. Prix de revient à prendre en compte et calcul de la réduction d'impôt

La base de calcul de la réduction d'impôt offerte par le dispositif Pinel est constituée du prix de revient du ou des logements acquis ou construits par le contribuable. Il en résulte que l'assiette de calcul est plus large que le seul prix d'acquisition, dans la mesure où celui-ci est majoré d'un ensemble de frais recouvrant, entre autres, les honoraires de notaire, les commissions versées aux intermédiaires, les droits d'enregistrement, la taxe de publicité foncière etc.

En tout état de cause, ce montant ne pourra excéder 5 500 € par mètre carré habitable dans la limite de 300 000 €. En l'espèce, il y a donc lieu de retenir un prix de revient de 300 000 €, quand bien même ce montant ne correspondrait qu'au seul prix d'acquisition.

Vous serez, avec votre épouse, détenteurs de parts en pleine propriété, à hauteur de 50% du capital d'une société civile immobilière non soumise à l'impôt sur les sociétés. Dès lors que l'ensemble des conditions précitées sont remplies, vous pourrez bénéficier de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient correspondant à leurs droits dans le capital social. Ainsi, vous aurez droit à une réduction d'impôt, pour des investissements réalisés en métropole et faisant l'objet d'un engagement de location de 9 ans :

- Au titre du premier investissement, de $300\,000 \times 18\% \times 50\%$, soit 27 000 € sur 9 ans, soit 3 000 € par an.
- Au titre du deuxième investissement, de $300\,000 \times 18\% \times 50\%$, soit 27 000 € sur 9 ans, soit 3 000 € par an.

La réduction totale d'impôt au titre des deux investissements sera donc de 54 000 €.

Natixis Wealth Management
Pôle « Solutions patrimoniales »
Département Ingénierie patrimoniale
115, rue Montmartre 75002 Paris
www.wealthmanagement.natixis.com

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