

La question de la semaine: quid du passage d'une SCI à l'impôt sur les sociétés

Monsieur MARTIN est associé d'une société civile immobilière (SCI) translucide ou semi-transparente soumise à l'Impôt sur le revenu (IR).

Il envisage de rendre la société passible de l'Impôt sur les sociétés (IS).

Il s'interroge sur les principales caractéristiques des deux régimes au regard de leurs modalités d'imposition.

1/ Régime fiscal des sociétés civiles semi-transparentes

A. Fiscalité des revenus

Si une société est transparente fiscalement, le résultat n'est pas imposé directement au niveau de la structure mais dans les mains de ses associés.

Les bénéfices sont répartis entre les différents associés présents dans la société à la clôture de l'exercice, au prorata de leurs droits. Ils doivent alors les intégrer, s'il s'agit de personnes physiques, dans leur déclaration de revenus (IR).

Cette imposition au niveau des associés se fait automatiquement à l'issue de chaque exercice, même si la société n'a procédé à aucune distribution et a placé ses bénéfices en réserve.

Les prélèvements sociaux sont également dus, le cas échéant, au taux de 15.5% sur les revenus du patrimoine.

Enfin, les produits générés par un contrat de capitalisation détenu au sein de la société ne sont, eux, fiscalisés qu'en cas de rachat ou lors du dénouement du contrat.

Seuls les prélèvements sociaux sont prélevés à la source lors de l'inscription en compte des produits des fonds en euros.

B. Fiscalité de la cession

En cas de cession de parts d'une société civile semi-transparente par un associé personne physique, l'imposition se fait selon le régime d'imposition des plus-values des particuliers.

S'agissant d'une société civile immobilière, si tel est le cas en l'espèce, l'imposition se fait au titre des plus-values immobilières des particuliers, soit au taux forfaitaire de 19% ainsi qu'aux prélèvements sociaux au taux de 15,5% (après abattement pour durée de détention).

Une surtaxe est également due si la plus-value excède 50 000 €.

L'acquéreur des parts sera soumis aux droits d'enregistrement.

Le régime d'imposition au réel entraîne une imposition automatique des associés pendant la vie de la société. Cependant, en cas de cession de biens immobiliers par cette dernière ou de parts par les associés, les abattements pour durée de détention peuvent permettre de réduire considérablement l'imposition voir même de l'annuler.

Nous attirons votre attention sur le fait que nous nous sommes concentrés sur une société civile immobilière mais il pourrait en être autrement s'agissant de la cession de parts d'une société civile patrimoniale qui ne serait pas à prépondérance immobilière.

2/ Régime fiscal des sociétés civiles opaques

A. Fiscalité des revenus

La société peut également opter, de façon irrévocable, pour une imposition à l'Impôt sur les sociétés (IS). Cette imposition est obligatoire si l'activité commerciale (location meublée notamment) de la société civile excède 10%.

L'option pour l'IS va permettre à la société d'amortir ses biens immobiliers et donc de réduire le bénéfice imposable.

Par ailleurs, la détention d'un contrat de capitalisation par une structure soumise à l'IS entraîne un traitement fiscal spécifique. Les produits des investissements sont taxés chaque année à l'IS, au niveau de la personne morale, sur la base d'un montant forfaitaire (valeur nominale du contrat x 105% du TME (taux mensuel des emprunts d'Etat)). Une régularisation en fonction de l'évolution réelle du contrat est effectuée à l'échéance ou au moment du rachat.

Le bénéfice est imposé au sein de la société selon les règles de l'IS, soit au taux de 15% jusqu'à 38 120 € (sous réserve que le chiffre d'affaires ne soit pas supérieur à 7 630 000 € et que le capital soit entièrement libéré) et de 33,1/3% au-delà.

Au niveau des associés, en cas de distribution de dividendes, ils sont imposés au titre des revenus de capitaux mobiliers, soit au barème progressif de l'IR après abattement de 40%, ainsi qu'aux prélèvements sociaux au taux de 15.5% (dont 5,10% de CSG déductible en N+1)

B. Fiscalité des cessions de parts

En cas de cession des parts de la société par un associé personne physique, la plus-value réalisée est soumise au régime des plus-values de cession de valeurs mobilières et droits sociaux, soit un assujettissement au barème progressif de l'IR après abattement pour durée de détention.

L'acquéreur est également soumis au droit d'enregistrement.

Pendant la vie de la société, une imposition à l'IS s'avère favorable (possibilité d'amortissement des biens, choix de l'opportunité de la distribution, taux de l'IS potentiellement inférieur au TMI). Toutefois, cette imposition peut être pénalisante lors de la cession du bien immobilier par la société. En effet, le prix d'acquisition pris en compte pour le calcul de la plus-value imposable est diminué des amortissements réalisés. Si l'immeuble a été intégralement amorti, la plus-value imposable correspond au prix de cession et l'imposition est donc susceptible d'être élevée.

3/ Conséquences du changement de régime fiscal de la SCI (passage de l'IR à l'IS)

L'option pour l'impôt sur les sociétés exercée par une SCI, qui donne en location nue des immeubles, emporte les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise (article 202 ter du Code Général des Impôts).

Cela entraîne l'imposition immédiate des plus-values latentes incluses dans l'actif social. Cependant, les associés peuvent opter entre :

- L'imposition immédiate des plus-values latentes afférentes aux immeubles
Les plus-values sont imposées selon le régime des plus-values immobilières des particuliers et sur la base de la différence entre la valeur vénale des immeubles et leur valeur d'acquisition
 - En contrepartie les immeubles sont inscrits au bilan pour leur valeur actuelle et seront amortis sur la base de leur valeur réévaluée et selon les règles comptables et fiscales en vigueur
 - Conséquence lors de la cession ultérieure de l'immeuble: seule reste imposable la plus-value calculée sur la différence entre le prix de cession et la valeur vénale de l'immeuble au jour du passage à l'impôt sur les sociétés diminuée des seuls amortissements constatés depuis l'option
- Le report de taxation de la plus-value au jour de la cession de l'immeuble
Les plus-values latentes ne sont pas imposées
 - Les immeubles sont inscrits au bilan pour leur valeur d'origine et les amortissements calculés sur cette base et étalés sur la période correspondant à la fraction de la durée d'amortissement restant à couvrir (comme si l'amortissement avait été pratiqué si l'entreprise avait été soumise à l'impôt sur les sociétés depuis l'origine)
 - Conséquence lors de la cession ultérieure de l'immeuble: la SCI se trouve dans la même situation que si elle avait été soumise à l'IS dès l'origine

4/ Modalités de déclaration des titres de sociétés à l'ISF

Les contribuables redevables de l'ISF doivent déclarer les titres de sociétés qu'ils détiennent, sauf à être dans un contexte de bien professionnel exonéré.

Lorsque les sociétés ne sont pas cotées, plusieurs méthodes peuvent être utilisées afin de définir la valorisation de l'entreprise.

Par exemple, l'approche patrimoniale consiste à valoriser les actifs de l'entreprise.

Pour cela, on réalise la somme des valeurs vénales des éléments d'actif diminuée de la somme des éléments du passif réel et des provisions (i.e. valeur nette comptable).

Toutefois, la valeur vénale peut parfois être minorée afin de tenir compte de facteurs de dépréciation tels qu'une indivision ou toute autre restriction pouvant affecter le droit de propriété de l'associé.

Nous attirons votre attention sur le fait que la tolérance applicable à la valorisation d'un contrat de capitalisation pour l'ISF (i.e valeur retenue : valeur nominale) ne fonctionne pas quand le contrat est détenu au sein d'une société civile. Dans ce cas, on retient la valeur de rachat.

On peut également valoriser une société en se basant sur la rentabilité qu'elle dégage avec la détermination d'une valeur de rendement ou de productivité (respectivement le dividende ou bénéfice moyen des 2 ou 3 dernières années divisé par un taux de capitalisation).

Sélection 1818

Contact commercial :

01.58.19.70.23

contact@selection1818.com

50 Avenue Montaigne

75008 PARIS

www.selection1818.com

