

ETUDE OPTION IS DE LA SCI MICHEL THOMAS

En marge de l'assemblée générale annuelle de la SCI et suite aux diverses mesures fiscales adoptées il était intéressant d'étudier un basculement de la fiscalité de la SCI du monde Revenu Foncier RF vers le monde Impôt sur les sociétés IS.

Chaque situation présente des avantages et des inconvénients qui n'ont pas la même temporalité. La fiscalité étant très mouvante ce qui peut paraître la bonne solution aujourd'hui peut devenir catastrophique dans quelques années suite à un changement de législation (ex exonération des plus-values immobilières qui est passée de 15 ans à 22 ans et 30 ans en matière de CSG CRDS).

Pour effectuer l'étude j'ai utilisé les comptes 2017 avec pour objectif de ressortir la trésorerie maximum net disponible revenant aux associés après paiement des impôts tant par la SCI que par les associés. La situation fiscale des 4 associés m'étant inconnue pour réaliser la simulation j'ai retenu un taux moyen IR de 35%. Toutes les simulations en matière de plus-values ont été réalisées sur la base d'une valeur de l'immobilier fixée à 6 400 000 € (dont 2 000 000€ de terrain).

Avant d'aborder la simulation je souhaite vous rappeler les principales mesures qui ont été mises en application en 2018 :

- Augmentation de la CSG, CRDS et prélèvements sociaux de 15,50% à 17,20% dont 6,80% déductibles.
- PFU (Prélèvement forfaitaire unique/Flat Tax) : ce prélèvement de 30% (IR 12,80% + 17,20% de CSG) est libératoire et il s'applique suite à une option globale formulée au niveau du foyer fiscal aux revenus mobiliers et aux plus-values mobilières. La CSG et les autres taxes sociales intégrées dans le PFU ne sont pas déductibles. Si on le juge utile et si une option PFU n'a pas été formulée l'ancien mécanisme d'abattement est utilisable en 2018 (pour 2019 et suivant il n'est pas encore précisé que ce choix sera encore utilisable).
- Le taux IS va progressivement baisser de 33,33% à 25%. Pour la SCI compte tenu de son résultat en 2019, il serait de 15% jusqu'à 38 120 € et au-delà de 28%.

Un point important à ne pas négliger : l'option IS est irrévocable donc pas de retour en arrière. Cette option IS a pour effet que la détermination du résultat imposable sera réalisé suivant les principes

retenus en matière commerciale (créances acquises et dépenses engagées, amortissements des actifs, calcul plus-values entre le prix de cession et la valeur historique de ces immobilisations abattue des amortissements pratiqués depuis leur acquisition donc sans abattement lié à la durée de détention).

Le résultat dégagé au niveau de la SCI, qu'il soit issu de l'activité de location ou de plus-values suite à la cession de l'immeuble est soumis à l'impôt sur les sociétés aux taux ci-dessus.

Par ailleurs, lorsque les résultats de la SCI sont distribués aux associés ils font l'objet d'une taxation au niveau de l'associé (PFU à 30% ou IR plus 17,20% de CSG...).

Nous allons voir dans un premier temps l'effet de l'option IS sur les revenus puis dans un deuxième temps son incidence en matière de plus-values.

1- Effet de l'option IS en matière de revenu (annexe 1)

La simulation revenus fonciers fait apparaître un net disponible par associé de :

- Avec un taux moyen d'IR de 35% = 72 387 €

La simulation sur la base d'une option IS :

- au titre des dividendes nets d'imposition (PFU) : 61 146 €
- trésorerie dégagée au titre des amortissements¹ : 24 652 €

Soit un total disponible de 85 799 €

Soit un gain de trésorerie par associé de 13 412 € en faveur de l'option IS.

Ce différentiel augmente avec un taux moyen d'imposition en progression (20 134 € avec TMIR de 40%, 26 857 € avec TMIR de 45%)

2 - Effet de l'option IS en matière de plus-values après cession

La cession peut se réaliser soit par la vente de l'immeuble par la SCI soit par la cession des parts sociales

Dans le cadre de la fiscalité RF la plus-value reste dans le régime des particuliers et peut donc bénéficier des abattements liés à la durée de détention du bien :

- si la cession porte sur l'immeuble les abattements sont pratiqués depuis l'acquisition ou la construction de l'immeuble
- si la cession porte sur les parts, les abattements sont pratiqués depuis la date de la propriété des parts (création ou date succession ou donation)

¹ Les dotations aux amortissements sont des charges qui viennent minorer le résultat mais sans générer des sorties de trésorerie. De ce fait à hauteur du montant de cette dotation cette trésorerie disponible pourra être reversée à chaque associé et viendra minorer son compte courant créditeur

Les plus-values après abattement sont soumises d'une part à une taxation de 19% au titre de l'IR et à la CSG CRDS et prélèvements sociaux de 17,20%. Si la base après abattement de la plus-value soumise aux 19% dépasse 50 000 € il y a lieu de soumettre cette base également à la taxe additionnelle de 6%.

En matière d'IR l'abattement est de 6% de la 6^{ième} à la 21^{ième} année et 4% pour la 22^{ième} donc 100% au terme de 22 ans.

En matière de CSG l'abattement est de 1.65% de la 6^{ième} à la 21^{ième} année, de 1,60% pour la 22^{ième}, et de 9% de la 23^{ième} à la 30^{ième} année soit 100% au terme de 30 ans.

Dans le cadre de l'option IS les plus-values, suite à la vente de l'immeuble sont déterminées par la différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable de l'immeuble à la date de cession. Au moment de l'option IS il y a lieu de retraiter le premier bilan en comptabilisant les amortissements qui auraient été pratiqués depuis l'acquisition. Cette plus-value sera soumise à l'IS dans la SCI. Par la suite, la part attribuée de ce résultat net d'IS à chaque associé sera soumise soit au PFU de 30% soit à la CSG CRDS et Prélèvements sociaux de 17.20% et à l'IR après un abattement de 40%.

Simulation cession de l'immobilier :

L'acquisition de l'immobilier a eu lieu en deux temps. En premier lieu le terrain puis en 2004 pour l'immeuble lors de l'interruption du bail à construction. De ce fait, les abattements pour durée de détention sont faits au niveau du terrain, puis de l'immeuble.

La simulation dans le cadre d'une SCI IR fait apparaître une imposition globale de 251 808 € et une trésorerie disponible après imposition de 6 279 566 €. (annexe 2)

La simulation dans le cadre d'une SCI IS fait apparaître un IS de 1 295 218 € au niveau de la SCI, un PFU de 805 695 € au niveau des associés et une trésorerie disponible finale de 4 430 462 €. (annexe 2)

Soit un différentiel de 1 849 104 € en faveur de la SCI IR.

Cette différence importante est due d'une part aux abattements pour durée de détention importants compte tenu de l'ancienneté de l'immeuble et d'autre part à l'obligation dans le cadre IS de comptabiliser les amortissements depuis l'acquisition de l'immeuble ce qui entraîne une valeur nette comptable réduite et par ricochet une base de plus-values soumise à l'IS plus importante.

Le différentiel ne pourra que progresser d'année en année car à chaque date anniversaire les abattements progressent alors que la valeur nette comptable diminue suite à la comptabilisation d'une annuité d'amortissement supplémentaire.

Simulation cession parts sociales

Les parts sociales ont été acquises en deux temps. :

- 3 parts en 1990 lors de la création de la SCI
- 497 parts en 1999 dans le cadre de la succession de Michel THOMAS.

Ces parts ont été multipliées par 3 en 2005.

La cession de parts d'un SCI IR est, en matière de plus-values, soumise aux mêmes principes déjà décrits plus haut donc avec les abattements pour durée de détention depuis la date d'acquisition des parts.

En ce qui concerne la taxation des plus-values (prix de cession – coût d'acquisition) suite à la cession de parts d'une SCI IS il y a 2 calculs possibles :

- Les plus-values sont soumises au PFU de 30%
- Les plus-values sont soumises d'une part à la CSG CRDS et Prélèvements sociaux de 17.20% et d'autre part à l'IR mais après un abattement de 65% (l'abattement de 85% n'étant pas possible pour une SCI)

La valeur des parts sociales et des comptes courants est déterminée dans les annexes 4 et 5.

La simulation de la cession des parts d'une SCI IR fait apparaître une imposition globale de 289 773 € et une trésorerie disponible après imposition de 6 241 602 €. (annexe 3)

La simulation de la cession des parts d'une SCI IS fait apparaître (annexe 3):

- soit un PFU de 952 753 € et un net disponible de 5 578 622 €.
- soit un IR de 362 586 € (TMIR de 35%) plus 546 245 € de CSG CRDS et prélèvements et un net disponible de 5 622 543 €.

Soit un différentiel en faveur de la SCI IR de 662 980 € (PFU) et de 619 058 € (Abattement 65%).

Tout comme pour la cession de l'immeuble et pour les mêmes motifs le différentiel entre IR et IS ne fera que s'accroître dans le temps.

SYNTHESE

Les différentes simulations démontrent que le maintien à l'IR de la SCI semble préférable compte tenu des différentiels de disponibilité dégagés en cas de cession de l'immeuble ou des parts. L'option IS étant irrévocable le gain annuel au niveau des revenus de location sera largement gommé en cas de cession.

Tout en restant à votre disposition pour vous apporter toute précision, je vous adresse mes cordiales salutations.

Jean GUILLERMINET