

PASCAL DÉNOS

Diplômé d'expertise-comptable

DESS en Banques et Finances

Commissaire aux Comptes

et Professeur de droit fiscal

OPTIMISEZ VOTRE INVESTISSEMENT IMMOBILIER

www.editions-organisation.com/livres/denos

© Éditions d'Organisation, 2005

ISBN : 2-7081-3367-5

Éditions

d'Organisation

4

QUELLE STRUCTURE JURIDIQUE POUR GÉRER L'IMMOBILIER ?

I. Une structure juridique adaptée au projet immobilier

Nous vous présentons un tableau comparatif des structures possibles pour gérer un patrimoine immobilier. L'objectif n'est pas de présenter un tableau exhaustif¹ mais pertinent par rapport au problème de l'immobilier. Des zooms permettent ensuite de synthétiser l'information.

SCI : Société civile immobilière.

SARL IR : Société à responsabilité limitée de famille qui a opté pour l'IR ou EURL qui n'a pas opté pour l'IS.

SNC : Société en nom collectif.

SARL IS : Société à responsabilité limitée imposée à l'IS.

SAS : Société par actions simplifiée.

1. Sur le site www.apce.com (chemin d'accès : créer une entreprise, choisir un statut juridique), vous trouverez des fiches synthétiques de présentation des différentes structures juridiques.

Comment est imposé le résultat ?	
En direct	Le résultat est déterminé selon les règles des revenus fonciers . Le contribuable déclare son revenu foncier à l' IR .
SCI	Le résultat de la société est déterminé selon les règles des revenus fonciers . Chaque associé déclare sa quote-part de revenu foncier à l' IR . La société est transparente fiscalement . Elle peut opter pour l' IS .
SARL IR	
SNC	
SARL IS	Le résultat de la société est déterminé selon les règles BIC-IS . La société déclare son résultat à l' IS et paie l' IS . La société est opaque fiscalement .
SAS	
En conclusion	
<p>Que l'immobilier soit détenu en direct ou <i>via</i> une société transparente, la fiscalité applicable est identique : le revenu foncier est au final imposé à l'IR qui peut atteindre 48 %.</p> <p>En revanche, la société transparente peut opter pour l'IS. L'option peut être intéressante (thème 13).</p> <p>Quand la société est à l'IS, le résultat est captif au sein de la société. Il est imposé à l'IS qui peut être de seulement 15 %. L'option pour l'IR n'est pas possible. Le déficit est captif : il ne peut pas remonter vers les associés pour s'imputer sur les autres revenus des associés.</p>	

Le dirigeant doit-il payer des cotisations sociales ?	
En direct	Il s'agit d'une simple activité de gestion de patrimoine ¹ qui n'est pas soumise à cotisations sociales .
SCI	
SARL IR	<ul style="list-style-type: none"> • Le gérant minoritaire est assimilé à un salarié. Les cotisations sociales sont calculées sur sa rémunération. S'il n'est pas rémunéré, il ne cotise pas. • Le gérant majoritaire est assimilé à un travailleur indépendant. Les cotisations sociales sont calculées sur sa quote-part de bénéfice².
SNC	Le gérant est assimilé à un travailleur indépendant . Les cotisations sociales sont calculées sur sa quote-part de bénéfice ² .

1. Les revenus de la gestion d'un patrimoine n'ont pas le caractère de revenus professionnels et ne sont donc pas soumis à cotisations sociales.
2. Quote-part de bénéfice + rémunération.

Quelle structure juridique pour gérer l'immobilier ?

.../...

SARL IS	<ul style="list-style-type: none"> • Le gérant minoritaire est assimilé à un salarié. Les cotisations sociales sont calculées sur sa rémunération. S'il n'est pas rémunéré, il ne cotise pas. • Le gérant majoritaire est assimilé à un travailleur indépendant. Les cotisations sociales sont calculées sur sa rémunération.
SAS	Le président est assimilé à un salarié . Les cotisations sociales sont calculées sur sa rémunération .
En conclusion	
<p>Quand on reste dans le cadre d'une structure patrimoniale, il n'y a pas de cotisation à payer. En revanche, l'adoption d'une société commerciale peut-être pénalisant. Cependant, si l'activité est déficitaire, les cotisations assises sur la quote-part de bénéfice seront faibles.</p>	

Les associés n'exerçant pas d'activité dans la société doivent-ils payer des cotisations sociales ?	
En direct	Il s'agit d'une simple activité de gestion de patrimoine ¹ qui n'est pas soumise à cotisations sociales .
SCI	
SARL IR	Les associés n'ont pas le statut de commerçant : ils ne cotisent donc pas.
SARL IS	
SAS	
SNC	Les associés ont le statut de commerçant : ils cotisent sur leur quote-part de bénéfice ² .
En conclusion	
<p>L'adoption de la structure SNC est pénalisant car tous les associés, même s'ils n'exercent pas d'activité dans la société doivent payer des cotisations assises sur la quote-part de bénéfice.</p>	

1. Les revenus de la gestion d'un patrimoine n'ont pas le caractère de revenus professionnels et ne sont donc pas soumis à cotisations sociales.
2. Quote-part de bénéfice + rémunération.

Quelle est l'étendue de la responsabilité des associés ?	
En direct	L'investisseur est responsable sur l'ensemble de ses biens personnels.
SCI	Les associés sont responsables indéfiniment sur l'ensemble de leurs biens personnels.
SARL IR	La responsabilité des associés est limitée au montant de leurs apports , sauf s'ils ont commis des fautes de gestion ou accordé des cautions à titre personnel.
SARL IS	
SAS	
SNC	Les associés sont responsables indéfiniment et solidairement sur l'ensemble de leurs biens personnels.
En conclusion	
L'adoption d'une structure SARL permet de limiter la responsabilité. Cette limitation est théorique car les associés doivent se porter caution des emprunts contractés par la société. Cependant, en cas de dommages causés par l'activité de location, la responsabilité des associés ne sera pas engagée.	

Quel type d'activité ?	
SCI	L'activité exercée doit être uniquement civile (location nue). Le résultat est alors déterminé selon les règles des revenus fonciers. Si l'activité est commerciale (location équipée ou meublée), la SCI est obligatoirement à l'IS . Cependant, dès que la location redevient nue, la SCI bascule à l'IR.
En direct	L'activité exercée peut être civile ou commerciale. C'est la nature fiscale de l'activité qui détermine les règles fiscales applicables : la location nue est imposée selon les règles des revenus fonciers, la location équipée ou meublée est imposée selon les règles BIC (comme un commerçant).
SNC	
SARL IS	L'activité exercée peut être civile ou commerciale. Quelle que soit l'activité exercée, le résultat est toujours déterminé selon les règles BIC (comme un commerçant) et imposé à l'IS.
SAS	
SARL IR	Une SARL de famille peut opter pour l'IR si elle exerce une activité industrielle, commerciale, artisanale ou agricole (article 239 <i>bis</i> AA du CGI) : <ul style="list-style-type: none"> • Une SARL de famille qui exerce la location meublée ou équipée peut opter pour l'IR car ces activités sont commerciales. Les associés pourront bénéficier du statut LMP pour la location meublée. • Une SARL de famille qui donne en location des immeubles nus exerce une activité civile¹. Elle ne peut pas opter pour l'IR. Elle est obligatoirement imposée à l'IS.

1. Il en est de même pour une activité libérale.

Quelle structure juridique pour gérer l'immobilier ?

En conclusion

Surtout pas de location meublée ou équipée au sein d'une SCI : elle serait obligatoirement à l'IS ! Adieu imputation des déficits sur le revenu global et économie d'impôt qui en résulte !
Surtout pas de location nue au sein d'une SARL de famille : Elle est obligatoirement imposée à l'IS. Adieu imputation des déficits sur le revenu global !

La désignation d'un commissaire aux comptes est-elle obligatoire ?

En direct	NON
SCI	NON
SARL IR	Non sauf si 2 des 3 conditions suivantes sont remplies : <ul style="list-style-type: none">• le bilan est supérieur à 1 550 000 € ;• le CA HT est supérieur à 3 100 000 € ;• l'entreprise compte plus de 50 salariés.
SNC	
SARL IS	
SAS	OUI

Régime fiscal de cession des droits sociaux¹ ?

En direct	La cession de l'immeuble est imposée selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.
SCI	La société est à prépondérance immobilière ² . La plus-value de cession des droits sociaux est imposée selon le régime des plus-values : <ul style="list-style-type: none">• immobilières si la société est imposée à l'IR,• mobilières si la société est imposée à l'IS. Les droits d'enregistrement se calculent toujours au taux de 4,80 % sur le prix de vente même pour les actions de SAS ³ .
SARL IR	
SNC	
SARL IS	
SAS	

1. Parts sociales dans une SCI, SARL, SNC ; actions dans une SAS.
2. Une société est à prépondérance immobilière quand plus de 50 % de son actif est composé d'immeubles.
3. Pour une SAS ou SA classique, les droits d'enregistrement sont de 1 % du prix de vente plafonné à 3 049 € par transaction.

Zoom
N° 9

○ **La gestion d'un patrimoine immobilier : SCI ou SAS ?**

Pour la SAS¹

La responsabilité des associés de la société pas actions simplifiée (SAS) est limitée à leurs apports alors que les associés de la SCI sont tenus indéfiniment au passif en proportion de leurs apports. La constitution d'une SAS ou la transformation d'une SCI en SAS permet alors **de limiter la responsabilité des associés**. De plus, la SAS comme la SCI offre une très **grande souplesse** pour adapter la structure juridique au projet.

Pour la SCI²

Cependant, dans une SCI, le **commissaire aux comptes** n'est pas obligatoire et l'infraction **d'abus de biens sociaux** ne s'applique pas aux dirigeants. Par ailleurs, la SAS est obligatoirement imposée à l'impôt sur les sociétés (IS). En revanche, une SCI est imposée à l'impôt sur le revenu (IR) avec la possibilité d'opter pour l'IS. Vous avez donc le **choix du régime d'imposition**. Si la SCI n'opte pas pour l'IS, elle est **semi-transparente** fiscalement. Les revenus fonciers d'une SCI peuvent alors être compensés avec les déficits fonciers d'une autre SCI et permettre ainsi une économie d'IR. Si les parts de la SCI sont inscrites à l'actif d'une entreprise, le déficit de la SCI vient s'imputer sur le bénéfice de la société d'exploitation. La transformation de la SCI imposée à l'IR en SAS a un coût fiscal. ○

Zoom
N° 10

○ **La gestion d'un patrimoine immobilier : SARL, EURL³ ou SCI ?**

La responsabilité des associés de la SARL est limitée à leurs apports alors que les associés de la SCI sont tenus indéfiniment au passif. La limitation de la responsabilité des associés permet d'associer un mineur alors que dans une SCI, il faut, en principe, l'autorisation du juge des tutelles. Le choix de la SARL permet de limiter la responsabilité des associés. De plus, dans une petite SARL comme dans une SCI, le commissaire aux comptes n'est pas obligatoire.

1. Voir le « Guide pratique de la SAS et de la SASU » aux Éditions d'Organisation.
2. Voir le « Guide pratique de la SCI » aux Éditions d'Organisation.
3. Voir le « Guide pratique de la SARL et de l'EURL » aux Éditions d'Organisation.

(Suite zoom n° 10)

La SARL de famille comme la SCI a le choix de son mode d'imposition¹ : l'impôt sur les sociétés ou l'impôt sur le revenu. L'activité de la SCI doit être obligatoirement civile : si elle devient commerciale (location meublée), la SCI est automatiquement imposée à l'IS. En revanche, une SARL peut exercer une activité civile ou commerciale. De toute façon, la SARL qui gère un patrimoine immobilier est considérée comme une société à prépondérance immobilière : les plus-values de cession sont imposées selon le régime des plus-values immobilières des particuliers si la société est à l'IR (SARL de famille). Mais la SARL n'offre pas toute la souplesse d'une SCI. ○



○ **Entreprise individuelle, EURL, SARL, SCI ou SNC pour développer une activité de loueur en meublé professionnel ?**

Le déficit réalisé par le loueur en meublé professionnel (LMP) qui détient l'immeuble en direct dans le cadre d'une entreprise individuelle² est imputé sur ses autres revenus imposables et lui permet ainsi de réduire son impôt sur le revenu.

La SARL de famille³ qui opte pour l'IR permet également à l'associé d'imputer sa quote-part de déficit sur l'ensemble de ses revenus imposables. Cette SARL est « transparente » fiscalement. La SARL offre l'avantage de faciliter la transmission du patrimoine immobilier. Cependant, si la SARL s'ouvre à des associés étrangers au cercle familial, elle redevient une SARL classique imposée obligatoirement à l'IS. Elle devient « opaque » fiscalement. Les déficits restent captifs au sein de la société et ne peuvent donc plus remonter vers les associés pour leur permettre de faire une économie d'impôt sur le revenu.

La société civile immobilière (SCI) est à déconseiller car une société civile qui exerce une activité commerciale⁴ est obligatoirement soumise à l'impôt sur les sociétés. L'imputation des déficits fiscaux sur le revenu global des associés n'est plus possible.

1. Une SARL de famille est imposée à l'IS avec la possibilité d'opter pour l'IR. Une EURL comme une SCI est imposée à l'IR avec la possibilité d'opter pour l'IS.
2. Voir « Guide pratique de l'entreprise individuelle » aux Éditions d'Organisation.
3. Voir « Guide pratique de la SARL » aux Éditions d'Organisation.
4. La location meublée est une activité civile sur le plan juridique mais commerciale (BIC) sur le plan fiscal.

(Suite zoom n° 11)

La société en nom collectif (SNC) apparaît alors comme une bonne formule d'optimisation fiscale. La SNC est imposée à l'impôt sur le revenu¹ et permet ainsi la remontée des déficits fiscaux vers les associés. La SNC doit avoir pour objet la location en meublé professionnelle, elle doit être inscrite au RCS en qualité de LMP, et chaque associé doit réaliser plus de 23 000 € de recettes annuelles. De plus, la plus-value lors de la transmission à titre gratuit de parts sociales est exonérée. Cependant, tous les associés sont soumis à cotisations sociales car ils ont le statut de commerçant. De plus, ce statut peut être incompatible avec la situation de l'associé s'il est fonctionnaire ou s'il exerce une fonction réglementée. ○

2. Attention aux structures complexes !

La structure juridique adoptée peut avoir des répercussions importantes sur l'optimisation fiscale du projet :

Premier montage

Des personnes physiques sont associées d'une SNC qui exerce une activité de location meublée dans le cadre d'un LMP. Le résultat est déficitaire. Ces associés ont emprunté pour financer les parts de la SNC.

Chaque associé impute sur son revenu global sa quote-part de déficit augmentée des intérêts d'emprunt supportés pour l'acquisition des parts sociales. C'est l'application de la « transparence fiscale ».

Deuxième montage

Chaque personne physique crée une EURL pour détenir les parts sociales de la SNC. Chaque associé a emprunté pour acquérir les parts de l'EURL.

Les déficits BIC de la SNC remontent sur le revenu imposable de l'associé unique. Mais les intérêts ne sont pas déductibles du BIC de l'associé unique car ce n'est pas l'EURL qui exerce l'activité BIC en direct.

1. Elle peut opter pour l'IS.

Troisième montage

Chaque personne physique crée avec son conjoint une SARL de famille pour détenir les parts sociales de la SNC. Chaque associé a emprunté pour acquérir les parts de la SARL.

La SARL est obligatoirement à l'IS car elle exerce une activité civile de gestion de parts de SNC. Elle ne peut pas opter pour l'IR¹. Le déficit ne peut donc pas remonter au niveau de la personne physique. Les intérêts pour l'acquisition de droits sociaux de sociétés imposées à l'IS ne sont pas déductibles du revenu global.

Cas
N° 6

Cascade de SCI et crédit d'impôt

Un contribuable souhaite investir 40 K€ dans l'immobilier. Il peut suivre la démarche suivante :

1. Il crée une SCI à l'IS en apportant 40 K€ de capital. En contrepartie, il bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu de 10 K€ ($40 \text{ K€} \times 25 \% = 10 \text{ K€}$). À l'actif de la SCI à l'IS, figure la trésorerie pour 40 K€.
2. La SCI à l'IS crée une SCI à l'IR. Elle apporte 40 K€ au capital de la SCI à l'IR. À l'actif de la SCI à l'IS, les titres de participation dans la SCI IR pour 40 K€ remplace la trésorerie. Mais l'IS est défavorable en cas de cession ultérieure car la plus-value est imposable, alors qu'à l'IR la plus-value est exonérée au bout de 15 ans de détention. La SCI IS cède ses titres de participation à l'associé. Si la cession intervient peu de temps après la création de la SCI IR, la plus-value est faible et peu imposée. L'associé doit en contrepartie payer les droits d'enregistrement au taux de 4,80 % : $\pm 40 \text{ K€} \times 4,80 \% \approx 2 \text{ K€}$. Le montage aura donc permis de faire une économie de : $10 \text{ K€} - 2 \text{ K€} = 8 \text{ K€}$. L'abus de droit pourrait être écarté au motif que la vente des titres a pour motivation une simplification administrative et non seulement la recherche d'une économie d'impôt. Les titres de la SCI IR sont alors détenus par une personne physique. Elle bascule aux revenus fonciers. Les plus-values de cession relèvent des plus-values immobilières des particuliers (exonération au bout de 15 ans de détention). À l'actif de la SCI à l'IS, une créance sur l'associé de 40 K€ remplace les titres de participation.

1. Une SARL de famille peut opter pour l'IR si elle exerce une activité industrielle, commerciale, artisanale ou agricole (article 239 bis AA du CGI).

(Suite cas n° 6)

3. L'associé n'est pas obligé de rembourser immédiatement la créance de 40 K€. La notion de compte courant débiteur est sanctionnée par le délit d'abus de biens sociaux uniquement dans une SARL ou une SA. Mais il faudra alors une convention de prêt entre l'associé et la SCI (un crédit-vendeur a été consenti à l'associé). À défaut, l'administration pourrait qualifier cette créance de « distribution occulte » imposée chez l'associé dans la catégorie des revenus de capitaux immobiliers (RCM) sans ouvrir droit à l'abattement de 50 %.
4. L'associé peut aussi prélever sur la trésorerie de la SCI IR pour payer la société IS.
5. La SCI IS est ensuite dissoute. Il n'y a pas de boni de liquidation imposable. L'associé récupère les 40 K€. **Mais la mise à plat de l'ensemble du montage risque de tomber sous le coup de l'abus de droit.** ◇

3. Holdings, intégration fiscale, fusion

Un investisseur emprunte pour acquérir les droits sociaux d'une société qui gère un immeuble.

Si la société est imposée à l'IR (Société civile immobilière), les intérêts de l'emprunt contracté par l'associé pour l'acquisition de ses parts sociales sont déductibles de sa quote-part de revenus fonciers (Doc. Adm. 5D 22 26 n° 15).

En revanche, si la société est imposée à l'IS, les intérêts ne sont pas déductibles chez l'associé alors que les dividendes distribués par la société sont imposables.

L'investisseur peut alors constituer une société holding (la société mère) qui acquiert les droits sociaux de la société cible qui gère le patrimoine immobilier (la société fille). C'est la société holding qui contracte alors l'emprunt pour acquérir sa participation dans la fille. Les deux sociétés sont imposées à l'IS.

Quelle structure juridique pour gérer l'immobilier ?

La fille distribue des dividendes à la mère pour lui permettre de rembourser son emprunt. L'achat réalisé par la mère est ainsi financé par la fille : c'est l'effet de lever financier.

Les dividendes ne sont pas imposés chez la mère par application du régime mère-fille¹. Les intérêts d'emprunt sont déductibles chez la mère. Comme la mère ne réalise pas de produits imposables, les intérêts déductibles créent un déficit qui est reportable sans limitation de durée.

Pour pouvoir imputer ce déficit, la mère peut réaliser des prestations de services pour le compte de la fille. La déductibilité de ces prestations au niveau de la fille peut être rejetée par l'administration fiscale si elles sont considérées comme un acte anormal de gestion (les prestations ne sont pas réelles).

La mère peut aussi opter pour le régime de l'intégration fiscale² qui permet de compenser les déficits de la mère avec les bénéfices de la fille.

La mère peut aussi absorber la fille peu de temps après l'avoir acquise. La fille apporte l'ensemble de son patrimoine à la mère. La fille est ensuite dissoute. Les revenus de l'immeuble permettent alors de rembourser directement l'emprunt.

-
1. Ce régime est réservé aux mères qui détiennent au moins 5 % du capital de la fille. Le dividende est exonéré. Cependant, une quote-part de 5 % du dividende pour « frais et charges » reste imposée.
 2. Ce régime est réservé aux mères qui détiennent au moins 95 % du capital de la fille. Le groupe pratique alors une consolidation fiscale.

Cas
N° 7

- ◇ Une société cible détient un immeuble d'une valeur de 100 000 € qui dégage un bénéfice avant IS de 10 %. Un investisseur constitue une holding pour acheter la société cible. Pour financer le prix d'acquisition, la holding emprunte et finance le solde par fonds propres. La holding opte pour le régime de l'intégration fiscale afin de compenser les intérêts de l'emprunt contracté par la holding avec les bénéfices de la cible. ◇

Hypothèses	1	2	3
Immeuble détenu par la cible	100 000 €	100 000 €	100 000 €
Emprunt contracté par la holding	95 000 €	70 000 €	0 €
Fonds propres investis par la holding	5 000 €	30 000 €	100 000 €
Taux rendement de l'immeuble	10 %	10 %	10 %
Taux d'intérêt de l'emprunt	5 %	5 %	5 %
Taux IS	15 %	15 %	15 %
Au niveau consolidé			
Bénéfice	10 000 €	10 000 €	10 000 €
Intérêts	- 4 750 €	- 3 500 €	0 €
Résultat avant IS	5 250 €	6 500 €	10 000 €
IS	- 788 €	- 975 €	- 1 500 €
Résultat après IS	4 463 €	5 525 €	8 500 €
Rentabilité des fonds propres	89 %	18 %	9 %

La rentabilité des fonds propres augmente avec l'endettement car le montage bénéficie d'un effet de levier fiscal (l'intégration fiscale permet une économie d'IS) et financier (l'achat de la cible est financé par la cible).



Holding pour sortir de l'indivision

Une société patrimoniale évite que l'immeuble tombe en indivision lors du décès du propriétaire. Les héritiers détiennent des parts sociales au lieu d'être propriétaires indivis d'un immeuble. La détention de l'immeuble au travers d'une société est donc un gage de stabilité. Mais les héritiers qui souhaitent vendre leurs droits sociaux peuvent rester prisonniers de la société si les autres associés ne peuvent pas acheter ces droits sociaux. Dans ce cas, les associés qui restent peuvent apporter leurs droits sociaux à une société holding qui emprunte pour acheter les parts des associés qui se retirent. Les intérêts de la holding sont alors imputable sur les revenus de la cible.¹



1. Les associés qui se retirent ne doivent pas contrôler la minorité de blocage de la holding (article 223 B du CGI).