

# La lettre de **Magellan** C O N S E I L

Mars 2012  
n° 204

Également dans  
ce numéro :

**Panorama des  
marchés  
financiers et  
chiffres clés.**

## ACQUISITION IMMOBILIERE : AVANTAGE A LA SCI SOUMISE A L'IS.

Dans la plupart des cas, l'acquéreur d'un bien immobilier se préoccupe davantage du montage financier (équilibre recherché entre les loyers et les remboursements d'emprunt) que du montage juridique (mode de détention du bien). Quand bien même, si la question d'une création d'une SCI est évoquée, la question de l'option fiscale n'est jamais abordée. Or, il s'agit d'une question essentielle qui peut engendrer des gains conséquents. Comme indiqué dans notre lettre N° 199 d'octobre 2011, l'acquisition de biens immobiliers sous le couvert d'une société civile imposée à l'impôt sur les sociétés (IS) devient une solution incontournable compte tenu de la pression fiscale qui ne cesse d'augmenter. Afin de bien appréhender les raisons qui nous poussent à affirmer cela, il est utile de faire quelques rappels sur le fonctionnement des SCI.

La **société civile à l'IR (impôt sur le revenu) est transparente** sur le plan fiscal, c'est-à-dire qu'elle n'est pas directement soumise au paiement de l'impôt sur les bénéfices. En revanche, **les associés sont personnellement imposés à hauteur de leur quote-part de résultat dans la société et ceci que la société distribue ou non ses bénéfices.**

A l'inverse la société civile assujettie à l'IS (impôt sur les sociétés) est personnellement redevable d'une imposition sur ses bénéfices et ce quelles que soient les affectations réalisées par la suite. De ce fait, **les associés ne supportent aucune imposition au titre des bénéfices réalisés par la société civile à l'IS** tant qu'il n'y a pas de transfert de propriété du patrimoine social en leur faveur (distribution de dividendes par exemple). L'option à l'IS offre également des **avantages spécifiques tels que la prise en compte de l'amortissement des biens ainsi que la déduction de l'ensemble des frais et charges.** D'autre part, la fiscalité est allégée puisque l'imposition est limitée à 15 % sur la fraction des bénéfices n'excédant pas 38 120 € puis 33,33 % au-delà. En revanche, en cas de cession des actifs immobiliers, la fiscalité qui s'applique est celle des plus-values professionnelles, mécanisme moins favorable que celle des particuliers.

Outre le choix de l'aspect fiscal, la SCI est également un outil très efficace en matière de stratégie patrimoniale puisqu'elle facilite la transmission aussi bien dans le cadre des donations que des successions en évitant les problèmes d'indivision.

Ces rappels étant faits, prenons un exemple afin de vérifier nos allégations. Supposons l'acquisition d'un immeuble pour la somme de 1 000 000 € plus 75 000 € au titre des frais d'actes. Le loyer annuel net de charges est de 75 000 € avec une indexation annuelle de 1 %. L'acquisition est financée par un emprunt de 775 000 € sur une durée de

15 ans au taux de 4,50 %. L'apport se monte donc à 300 000 €. Le taux de placement des excédents (ou des besoins) de trésorerie est fixé à 2,50 % l'an. Au terme de 15 ans, l'immeuble sera vendu 1 300 000 €. La tranche marginale des associés de la SCI est de 41 % et le taux des prélèvements sociaux est de 13,50 %.

Dans l'exemple retenu, comme le démontrent les tableaux repris ci-après, les charges annuelles de remboursement

SCI TRANSPARENTE (IMPOSITION A L'IR)				
Année	Loyers	Emprunt	Fiscalité	Trésorerie
1	75 000 €	71 144 €	21 309 €	- 17 453 €
2	75 750 €	71 144 €	22 586 €	- 17 981 €
3	76 508 €	71 144 €	23 908 €	- 18 545 €
4	77 273 €	71 144 €	25 277 €	- 19 149 €
5	78 045 €	71 144 €	26 694 €	- 19 793 €
6	78 826 €	71 144 €	28 162 €	- 20 481 €
7	79 614 €	71 144 €	29 683 €	- 21 213 €
8	80 410 €	71 144 €	31 259 €	- 21 993 €
9	81 214 €	71 144 €	32 892 €	- 22 822 €
10	82 026 €	71 144 €	34 585 €	- 23 703 €
11	82 847 €	71 144 €	36 341 €	- 24 639 €
12	83 675 €	71 144 €	38 162 €	- 25 631 €
13	84 512 €	71 144 €	40 051 €	- 26 684 €
14	85 357 €	71 144 €	42 012 €	- 27 799 €
15	86 211 €	71 144 €	44 046 €	- 28 980 €
Total	1 207 267 €	1 067 166 €	476 969 €	-336 868 €

SCI ASSUJETTIE A L'IS				
Année	Loyers	Emprunt	IS	Trésorerie
1	75 000 €	71 144 €	- €	3 856 €
2	75 750 €	71 144 €	- €	4 606 €
3	76 508 €	71 144 €	- €	5 363 €
4	77 273 €	71 144 €	3 537 €	2 591 €
5	78 045 €	71 144 €	4 682 €	2 219 €
6	78 826 €	71 144 €	5 105 €	2 577 €
7	79 614 €	71 144 €	5 542 €	2 927 €
8	80 410 €	71 144 €	6 335 €	2 930 €
9	81 214 €	71 144 €	7 380 €	2 690 €
10	82 026 €	71 144 €	8 463 €	2 419 €
11	82 847 €	71 144 €	9 586 €	2 117 €
12	83 675 €	71 144 €	10 750 €	1 780 €
13	84 512 €	71 144 €	11 959 €	1 409 €
14	85 357 €	71 144 €	13 212 €	1 000 €
15	86 211 €	71 144 €	14 513 €	553 €
Total	1 207 267 €	1 067 166 €	101 065 €	39 036 €

se montent à 71 144 € et sont inférieures aux loyers nets perçus. En conséquence, **la trésorerie avant fiscalité est largement positive** puisqu'elle ressort à 140 101 € (1 207 267 € - 1 067 166 €) sur la durée des 15 ans. Toutefois, **après incidence fiscale, le scénario est radicalement différent** dans la mesure où le besoin de trésorerie ressort à 336 868 € sur la durée des 15 ans dans le cas de la SCI à l'IR contre un excédent de 39 036 € pour la SCI à l'IS. L'écart entre ces deux modes de détention se chiffre donc à 375 904 € puisque la fiscalité acquittée est de 476 969 € dans le cas de la SCI à l'IR contre 101 065 € pour la SCI à l'IS. Il en ressort donc que seul le bien acquis par le biais de la SCI à l'IS s'autofinance puisque la trésorerie est constamment positive après fiscalité. En clair, **l'option pour l'IS est préférable dans les cas où l'investisseur ne peut pas percevoir les bénéfices (faute de trésorerie suffisante dans la SCI) ou dans le cas où l'investisseur ne souhaite pas percevoir de revenus immédiats et préfère opter pour la capitalisation au sein de la SCI.**

**A l'inverse, l'assujettissement à l'IS présente un intérêt plus limité lorsque l'investisseur souhaite percevoir des revenus complémentaires de la SCI** puisque, dans ce cas, la SCI devra opérer une distribution de dividendes au profit de ses associés. De ce fait, cela se traduira par **une double taxation : d'une part à l'IS dans la SCI et, d'autre part, à l'IR et aux prélèvements sociaux au titre de la distribution de dividendes.** Pour mémoire, les bénéfices distribués sont imposables au nom de chaque associé après un abattement de 40 %. Il est également possible de retenir le prélèvement libératoire fixé à 21 %. Dans tous les cas, les prélèvements sociaux (13,50 % actuellement) sont dus.

Il est évident que la détention d'un immeuble sous le couvert de la SCI soumise à l'IS est préférable dans le cas où l'investisseur souhaite laisser les bénéfices dans la SCI. Toutefois, il convient d'aller jusqu'au bout du raisonnement et mesurer l'impact réel lors de la revente de l'immeuble et de la dissolution de la SCI.

**Dans le cadre de la SCI à l'IS, la société devra supporter l'impôt de plus-value lié à la vente de l'immeuble.** Celui-ci se calcule par différence entre le prix de vente et le prix d'achat déduction faite des amortissements pratiqués (notion de la valeur nette comptable). Pour mémoire, la plus-value ne bénéficie d'aucun abattement de durée de détention et se rajoute aux bénéfices. De ce fait, **la plus-value est soumise au taux de l'IS.** Dans notre exemple, au terme de 15 ans de détention, l'immeuble est vendu 1 300 000 €. Etant donné que les amortissements déduits se sont montés à 300 000 €, la plus-value ressort à 600 000 € d'où un IS à payer de 200 000 €. **Dans le cas de la SCI à l'IR, compte tenu du principe de la transparence fiscale, la plus-value applicable**

**est celle des particuliers.** Autrement dit, la plus-value bénéficie non seulement d'un abattement de durée de détention mais aussi d'un taux forfaitaire de 32,50 % (19 % + 13,50 % au titre des prélèvements sociaux). Dans notre exemple, la plus-value brute ressort à 225 000 € (prix de vente 1 300 000 € - prix d'achat frais inclus 1 075 000 €). Compte tenu d'une durée de détention de 15 ans, l'abattement ressort à 20 %, d'où une plus-value taxable de 180 000 € (225 000 € X 80 %) et une imposition de 58 500 € (180 000 € X 32,50 %). Le solde net revenant au vendeur est donc de 1 241 500 € (1 300 000 € - 58 500 €)

**Suite à la dissolution de la SCI à l'IS, les associés vont être imposés sur le boni de liquidation.** Ce dernier correspond au gain réalisé depuis l'origine, c'est-à-dire les sommes récupérées à la dissolution moins les sommes apportées en capital. Pour mémoire, la dissolution n'est pas obligatoire puisque l'associé peut à la place préférer vendre ses parts et disposer du produit de la vente. Dans ce cas, la plus-value de cession est imposée au taux forfaitaire de 32,50 % (19 % plus 13,50 % au titre des prélèvements sociaux). Dans notre exemple, la SCI à l'IS après avoir vendu l'immeuble dispose d'une trésorerie de 725 874 € (1 300 000 € de vente - 200 000 € d'IS lié à la

Synthèse SCI IR	
Revente	1 300 000 €
Impôt Plus-value	- 58 500 €
Revente nette	1 241 500 €
Trésorerie apportée	- 829 187 €

<b>Solde net en cas de vente</b>	<b>412 313 €</b>
----------------------------------	------------------

<b>Solde net en cas de donation</b>	<b>470 813 €</b>
-------------------------------------	------------------

Synthèse SCI IS	
Revente	1 300 000 €
Impôt Plus-value	- 200 000 €
Revente nette	1 100 000 €
Trésorerie apportée	- 374 126 €
Boni de liquidation	725 874 €
Fiscalité sur Boni	- 262 313 €

<b>Solde net en cas de dissolution</b>	<b>463 561 €</b>
--	------------------

<b>Solde net en cas de donation</b>	<b>725 874 €</b>
-------------------------------------	------------------

vente + 39 036 € de trésorerie excédentaire + 10 730 € au titre des gains de placement des excédents de trésorerie - 423 892 € correspondant au remboursement du compte courant d'associé augmenté de 2,50 % d'intérêts annuels). Pour mémoire, le compte courant d'associé a été apporté à hauteur de 300 000 € par les associés en vue de permettre à la SCI à l'IS de disposer de la trésorerie suffisante pour acquérir l'immeuble. En raison du coût fiscal induit par le droit de partage et par le boni de liquidation (imposition des dividendes au prélèvement forfaitaire de 21 % + 13,50 %) pour un montant global de 262 313 €, **le solde net restant aux associés est de 463 561 €.**

Comme évoqué ci-dessus, dans le cas de la SCI à l'IR, la trésorerie récupérée suite à la revente de l'immeuble est de 1 241 500 € (1 300 000 € - 58 500 € d'impôt sur la plus-value). Etant donné que le besoin de trésorerie global pour financer cette acquisition a été de 829 187 € (apport initial de 300 000 € + besoin de trésorerie de 336 868 € + 192 319 € lié au coût du besoin de trésorerie), **le solde net récupéré par les associés se monte à 412 313 €.**

**En résumé, les associés de la SCI à l'IS (gain net de 463 561 €) disposent de 51 248 € de trésorerie supplémentaire par rapport à ceux de la SCI à l'IR (gain net de 412 313 €), soit un gain de 12,43 %.**

Il est à noter que le fait de réaliser une **donation des parts de la SCI permet de limiter le frottement fiscal** puisque, dans ce cas, la plus-value liée à la vente de l'immeuble (cas de la SCI à l'IR) et le boni de liquidation (cas de la SCI à l'IS) se trouvent être purgés. Par conséquent, **l'avantage en faveur de**

**la SCI à l'IS devient très conséquent puisqu'il atteint 725 874 € contre 470 813 €, soit un gain de 255 061 € (+ 54,17 %).**

Il est à noter que parmi les nombreux paramètres entrant en ligne de compte, **le niveau de la fiscalité à l'impôt sur le revenu est prépondérant.** Sachant que d'ici le 1er juillet 2012 les prélèvements sociaux passeront à 15,50 % et que le taux de la tranche supérieure d'imposition pourrait connaître une augmentation après les élections, la SCI à l'IS va encore accroître sa suprématie. A partir de notre exemple, en prenant des prélèvements sociaux de 15,50 % et une tranche d'imposition de 45 %, il en résulte que le différentiel en faveur de la SCI à l'IS passe de 51 248 € à 100 180 € !

En conclusion, la détention d'un immeuble au sein d'une SCI à l'IS se trouve être une excellente opération sur le plan fiscal et patrimonial à la condition de ne pas avoir besoin de percevoir les revenus immédiatement. Bien évidemment, avant toute chose, **il est primordial de quantifier le gain financier car l'option à l'IS étant irrévocable, il est interdit de se tromper.** Pour mémoire, les paramètres qui entrent en ligne de compte dans le calcul sont nombreux : tranche marginale, montant des loyers, montant de l'apport, durée de l'emprunt, durée de conservation du bien, plus-value potentielle...

## Panorama des marchés financiers

Données arrêtées au 29 février 2012

<i>Marchés des Actions</i>	Niveau des indices	Variation en pourcentage sur un mois	depuis le 01/01
PARIS (CAC 40)	3 452,45	4,67%	9,26%
PARIS (CAC Mid&Small)	6 469,82	5,03%	14,46%
PARIS (CAC All-Tradable)	2 579,85	4,77%	10,04%
EUROPE (DJ Euro Stoxx 50)	2 512,11	3,95%	8,44%
NEW YORK (Dow Jones)	12 952,07	2,53%	6,01%
NEW YORK (Nasdaq Composite)	2 966,89	5,44%	13,89%
FRANCFORT (Dax Xetra)	6 856,08	6,39%	16,24%
LONDRES (FTSE 100)	5 871,51	3,34%	5,37%
TOKYO (Nikkei 225)	9 723,24	10,46%	15,00%
MONDE (Msci World) en Euros	106,61	2,58%	7,55%

<i>Taux d'intérêt</i>	jour le jour	3 mois	10 ans
ZONE EURO	0,25%	0,40%	2,83%
ETATS-UNIS	0,15%	0,15%	1,79%
ROYAUME-UNI	0,50%	0,55%	2,07%
JAPON	0,02%	0,01%	0,93%

<i>Or et Devises</i>	Cours	Variation en pourcentage sur un mois	depuis le 01/01
LINGOT	42 890 €	2,12%	8,89%
NAPOLEON	253,20 €	-2,58%	-0,28%
EURO / DOLLAR	\$ 1,3443	2,03%	3,90%
EURO / LIVRE STERLING	£ 0,8439	1,05%	1,03%
EURO / 100 YENS	¥ 107,92	7,24%	7,70%
EURO / FRANC SUISSE	CHF 1,2051	0,02%	-0,86%

## Chiffres clés de l'économie française

Données arrêtées au 29 février 2012

BUDGET 2012	276,1 milliards d'euros (dt déficit = 78,8 mds)
PIB 2010	1 932,8 milliards d'euros
TAUX DE CROISSANCE TRIMESTRIEL DU PIB	+ 0,20 % au 4ème trimestre 2011
PLAFOND DE LA SECURITE SOCIALE	3 031 euros par mois à compter du 01/01/2012
SMIC	9,22 euros à compter du 01/01/2012
INDICE DES PRIX	+ 2,30 % sur un an
INDICE DU COUT DE LA CONSTRUCTION	+ 4,16 % (variation de la moyenne sur un an)
INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX	+ 2,88 % sur un an
INDICE DE REFERENCE DES LOYERS	+ 2,11 % sur un an
TAUX DE CHOMAGE	9,40 % de la population active

2, Avenue de Flandre 59700 MARCQ-EN-BAROEUL - Tél : 03.20.72.07.71 - Fax : 03.20.65.29.04 - [magellanconseil@wanadoo.fr](mailto:magellanconseil@wanadoo.fr)

S.A.R.L. au capital de 40 000 €-R.C.S. Roubaix-Tourcoing B 392 608 311. Société de courtage d'assurance N° ORIAS 07 005 844.

Garantie financière et responsabilité civile professionnelle conformes aux articles L 530.1 et L 530.2 du Code des assurances.

Transactions sur immeubles et fonds de commerce. Carte professionnelle N° 2032 T (préfecture de Lille)

Carte de démarchage financière N° 2050880203VB. Conseiller en Investissement Financier N° E001631-ANACOFI-CIF, association agréée par l'AMF.