



GERER :
Tout savoir
sur la
comptabilité
des SCI

E-ENTREPRISE

N° 77

FEVRIER 2010

Il est fréquent de créer une Société civile immobilière (SCI) pour acheter un local professionnel, notamment pour séparer le patrimoine privé du patrimoine professionnel. Quels sont les avantages fiscaux de ce montage ? Éléments de réponse.

Le choix de fiscalité.

Payer un loyer à une SCI permet de couvrir le remboursement de l'emprunt contracté pour l'achat du bien immobilier, faisant ainsi supporter le coût à une société d'exploitation.

En général, la SCI opte pour l'impôt sur les sociétés de façon à éviter aux associés de payer un impôt sur le revenu, ainsi que la CSG CRDS lorsque les recettes dépassent les charges déductibles pour le calcul des revenus fonciers.

Autre argument qui milite en faveur de l'IS, les frais d'acquisition des locaux ne sont pas déductibles au niveau de la société au moment de leur règlement, sauf si celle-ci est assujettie à l'impôt sur les sociétés. Une SCI, dont les loyers sont soumis à l'impôt sur le revenu et non pas à l'impôt sur les sociétés, ne peut pas déduire d'amortissement. Lorsque la SCI est soumise à l'IS, elle peut déduire les amortissements de ses actifs immobiliers. Les travaux de construction ou d'agrandissement peuvent aussi être amortis, ce qui est, en principe, impossible en matière de revenus fonciers.

Dernier point, dans les SCI soumises à l'IS, la rémunération du gérant est déductible des résultats de la société.

Revers de la médaille, au moment de la revente, la plus-value de cession sera plus lourdement taxée en cas d'IS. Le choix doit donc se faire en fonction de la situation de chacun. Il faut, également, avoir en tête que la gestion de l'impôt sur les sociétés est beaucoup plus contraignante que celle de l'impôt sur le revenu.

Dans tous les cas, un bilan comptable doit être établi, quelle que soit la fiscalité choisie.

Autre aspect à prendre en compte, l'impact sur l'ISF. Lorsque la SCI n'est propriétaire que du bien loué à la société d'exploitation, elle peut profiter de la même exonération que les biens professionnels et échapper à l'ISF. La SCI est alors considérée comme une activité connexe.

Bon à savoir : l'option de la SCI pour l'IS peut être exercée lors de la constitution de la société ou en cours de vie sociale. En revanche, le choix est irrévocable.

Si l'option est exercée au cours de la vie sociale, la fiscalité latente doit être taxée à l'impôt sur le revenu.

Pour en savoir plus, demandez conseil à votre expert-comptable.



Ordre des experts-comptables
région Paris Ile-de-France

45, Rue des Petits Champs

75035 – PARIS Cedex 01

Téléphone : 01 55 04 31 31 / Télécopie : 01 55 04 31 70

www.oec-paris.fr



est une publication électronique
bimensuelle de

l'Ordre des experts-comptables

région Paris Ile-de-France

Directeur de la publication : Bernard LELARGE

Rédacteur en chef : Philippe STEMPERT

Conception/Réalisation : BGC TOSCANE - www.bgctoscane.com

Règle publicitaire : Efficiliation

80 Rue Tailbout - 75009 PARIS / Téléphone : 01 40 18 54 04

Fax : 01 78 76 63 56 / Site internet : www.efficiliation.com

©Istockphoto - Ordre des Experts-Comptables