

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

3^e édition

À jour de la loi de finances pour 2023

18 fiches pour décrypter les impôts
frappant la vie d'un immeuble,
de son acquisition à sa cession
ou transmission

DROIT
EN POCHE

Gilles Meyer

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

3^e édition

À jour de la loi de finances pour 2023

**18 fiches pour décrypter les impôts
frappant la vie d'un immeuble,
de son acquisition à sa cession
ou transmission**

**DROIT
EN POCHE**

Gilles Meyer

DROIT EN POCHE

Gilles Meyer, est Professeur agrégé de l'Université et titulaire d'un mastère en droit des affaires. Il enseigne en classes préparatoires au DCG à Rennes. Il est l'auteur de plusieurs ouvrages consacrés à la fiscalité et la finance d'entreprise.

Suivez-nous sur



www.gualino.fr

Contactez-nous gualino@lextenso.fr



© 2023, Gualino, Lextenso
1, Parvis de La Défense
92044 Paris La Défense Cedex
EAN 9782297224482
ISSN 2276-2809



Cet ouvrage a été achevé d'imprimer
dans les ateliers de Leitzaran (Espagne)
Numéro d'impression : 806 – Dépôt légal : Février 2023

1	L'acquisition d'un immeuble par un particulier	5
2	Les mutations d'immeubles assujettis à la TVA	10
3	La création d'une SCI pour acquérir un immeuble	14
4	Un aperçu de la fiscalité des SCI soumises à l'IR	17
5	Le crédit-bail immobilier	21
6	Liberté d'affectation comptable et conséquences fiscales	26
7	Les taxes foncières et la taxe d'habitation	29
8	La contribution économique territoriale et la taxe sur la valeur vénale des immeubles	33
9	Le champ d'application des revenus fonciers	37
10	La fiscalité des revenus fonciers	40
11	Les dispositifs de défiscalisation immobilière	47
12	Le calcul et l'imposition des plus-values immobilières	52
13	La fiscalité des plus-values appliquée aux SCI	57
14	Le champ d'application de l'IFI	63
15	Le calcul de l'assiette imposable	67
16	Le calcul de l'IFI et les obligations déclaratives	72
17	Les droits de succession	75
18	Les techniques de donation pour optimiser la transmission du patrimoine	81

La fiscalité immobilière est l'ensemble des règles fiscales qui régissent le domaine de l'immobilier.

L'objectif de cet ouvrage est de présenter sous forme de fiches synthétiques les **différents impôts qui frappent la vie d'un immeuble de l'acquisition à sa cession ou transmission**.

La fiscalité immobilière est particulièrement complexe. De nombreux impôts et taxes cohabitent tels que la TVA, les droits d'enregistrement, l'impôt sur le revenu, l'impôt sur la fortune immobilière, les droits de mutation à titre gratuit. La maîtrise de ces règles appliquées à des conditions précises permet d'alléger le coût fiscal lié aux opérations immobilières.

Cet ouvrage consacré à la fiscalité immobilière s'organise en dix-huit fiches s'intéressant principalement aux thèmes suivants :

- Les droits de mutation qui grèvent l'acquisition d'un immeuble
- Les impôts locaux
- La fiscalité des revenus locatifs et les principaux dispositifs de défiscalisation
- L'impôt sur les plus-values immobilières
- La gestion fiscale des SCI
- L'impôt sur la fortune immobilière
- Les droits de mutation à titre gratuit : succession et donation

L'accent est mis sur certaines problématiques au cœur d'un investissement immobilier. Par exemple : le choix du régime fiscal d'une SCI, l'optimisation fiscale des revenus fonciers, les techniques de réduction des droits de succession par donation anticipée et démembrement du droit de propriété.

Tous les **aspects techniques sont illustrés par des exemples chiffrés**.

Cet ouvrage s'adresse aux étudiants qui suivent un module de fiscalité du patrimoine dans leur cursus : BTS notariat, DCG, licence professionnelle, mastère fiscalité et gestion du patrimoine, écoles de commerce. Il peut également intéresser les particuliers soucieux de limiter leur facture fiscale ainsi qu'aux professionnels qui souhaitent mettre à jour leurs connaissances en la matière.

L'ACQUISITION D'UN IMMEUBLE PAR UN PARTICULIER

L'acquisition d'un bien immobilier peut être soumise à la TVA immobilière ou aux droits d'enregistrement. L'articulation entre ces deux impôts est complexe. Dans certains cas, ils peuvent même se cumuler. Tout dépend de la date d'achèvement du logement (« neuf » ou « ancien ») et de la situation du vendeur au regard de la TVA (particulier ou professionnel).

Les frais à payer par l'acquéreur dits aussi frais de notaire comprennent :

- les honoraires du notaire ;
- les droits d'enregistrement dus au Trésor.

■ Les honoraires du notaire

L'acquisition d'un immeuble est un **acte solennel** qui doit être rédigé par acte notarié.

Le notaire se charge d'accomplir les formalités auprès du **service de publicité foncière**.

Les honoraires qui reviennent au notaire pour une vente immobilière sont calculés à l'aide d'un tarif proportionnel au prix de vente du bien, avec quatre tranches. Depuis le 1^{er} janvier 2021, les émoluments notariés sont calculés selon le barème suivant :

Tranches de prix	Pourcentage
Jusqu'à 6 500 €	3,870 %
De 6 501 à 17 000 €	1,596 %
De 17 001 à 60 000 €	1,064 %
Au-dessus de 60 000 €	0,799 %

Les honoraires du notaire sont soumis à la TVA au taux de 20 %.

Le notaire a la possibilité d'accorder une remise sur ses honoraires, dans la limite de 10 % du montant des frais calculé sur les tranches supérieures à 150 000 €.

Exemple

Pour l'achat d'un appartement d'une valeur de 400 000 €, les honoraires du notaire sont calculés comme suit :

Tranche 1 : $6\,500 \times 3,870\% = 251,55\text{ €}$

Tranche 2 : $(17\,000 - 6\,501) \times 1,596\% = 167,56\text{ €}$

Tranche 3 : $(60\,000 - 17\,001) \times 1,064\% = 457,51\text{ €}$

Tranche 4 : $(400\,000 - 60\,000) \times 0,799\% = 2\,716,6\text{ €}$

Avant remise, les honoraires du notaire s'élèvent à : $3\,593,22 \times 1,20 = 4\,311,87\text{ € TTC}$.

Le notaire peut accorder une remise sur ses honoraires calculés sur une fraction du prix comprise au-delà de 150 000 € soit 250 000 €. Sur cette tranche, les frais de notaire s'élèvent à : $250\,000 \times 0,799\% = 1\,997,50\text{ € HT}$ soit $2\,397\text{ € TTC}$. La remise maximale est de $239,70\text{ € TTC}$.

■ Définition Immeuble « Neuf » / Immeuble « Ancien »

Un immeuble neuf est achevé depuis moins de cinq ans. Il peut s'agir d'un immeuble nouvellement construit ou en cours de construction (en état de futur achèvement) ou d'un immeuble ancien qui a fait l'objet de travaux importants, le rendant neuf.

D'un point de vue fiscal, rendent l'immeuble neuf :

- des travaux rénovant sur la majorité les fondations ;
- des travaux affectant la majorité des éléments hors fondation qui déterminent la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
- des rénovations de la majorité de la consistance des façades, hors ravalement ;
- de la réfection de l'ensemble des éléments de second œuvre mentionnés à l'article 245 A de l'annexe 2 du CGI dans une proportion au moins égale aux deux tiers pour chacun d'eux. Il s'agit notamment des planchers non porteurs, des huisseries extérieures, des cloisons intérieures, des installations sanitaires, des plomberies, du système de chauffage.

■ Acquisition d'un logement neuf auprès d'un particulier

Les frais à payer, aussi appelés « frais de notaire », comprennent :

- les honoraires du notaire ;
- les droits de mutation dus au Trésor au taux maximal de 5,81 %, qui comprennent :
 - un droit départemental variant entre 1,20 % et 4,50 % selon les départements,
 - une taxe perçue au profit des communes au taux de 1,20 %,
 - des frais de recouvrement perçus au profit de l'État au taux de 2,37 % du montant du droit départemental ;

- la contribution de sécurité immobilière au taux de 0,10 % du prix d'achat. Elle est due au Trésor pour les formalités d'enregistrement et de publicité foncière.

Exemple

Pour l'achat d'un appartement neuf d'une valeur de 400 000 €, les frais de notaire s'élèvent à :

- honoraires du notaire : 4 311,87 € ;
- droits dus au Trésor : $400\ 000 \times 5,81\ % = 23\ 240\ €$;
- contribution de sécurité immobilière : 400 €.

Soit un total de 27 952 €, environ 7 % du prix d'acquisition.

■ Acquisition d'un logement neuf auprès d'un professionnel

Lorsque la vente est réalisée par un professionnel assujetti à la TVA, un promoteur-constructeur par exemple, le vendeur facture à son client le prix d'achat et **la TVA au taux de 20 %** (ou au taux réduit de 5,5 % pour certains logements).

Le taux réduit de 5,5 % s'applique dans les zones d'aménagement et de rénovation urbaine (ANRU) et les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

L'acquéreur paie le prix du logement augmenté de la TVA ainsi que les frais de notaire comprenant :

- **les honoraires du notaire** calculés sur le prix HT ;
- **les droits de mutation** à taux réduit de 0,715 % sur le prix HT ;
- **la contribution de sécurité immobilière** de 0,10 % sur le prix d'acquisition TTC.

Exemple

Un immeuble est acquis pour 504 000 € TTC (TVA au taux de 20 %).

Émoluments du notaire	Les honoraires du notaire sont calculés sur le prix d'achat HT, soit $504\ 000 / 1,20 = 420\ 000\ €$. Honoraires : 3 753,02 € HT, soit 4 503,63 € TTC.
Droits d'enregistrement	$420\ 000 \times 0,715\ % = 3\ 003\ €$
CSI	$504\ 000 \times 0,10\ % = 504\ €$
Total des frais de notaire	8 010,63 €

■ Acquisition d'un logement « ancien »

Les modalités d'imposition d'achat dans l'ancien sont identiques, que l'achat soit réalisé auprès d'un particulier ou d'un professionnel.

Les droits à payer par l'acquéreur, outre les honoraires du notaire, sont composés des droits de mutation au taux de 5,81 %.

■ Acquisition d'un terrain à bâtir (TAB)

■ Définition du terrain à bâtir (TAB)

Un terrain à bâtir est un terrain sur lequel **des constructions peuvent être autorisées** en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme.

Il peut s'agir par exemple : d'un terrain nu, d'un terrain sur lequel est construit un bâtiment destiné à être démolit, d'un immeuble inachevé, d'un droit de surélévation d'immeubles.

Une distinction est faite entre les ventes réalisées par des assujettis à la TVA et les opérations réalisées par des non-assujettis (particuliers).

■ Droits dus par l'acquéreur lorsque le vendeur est un particulier

Un particulier n'est pas assujetti à la TVA. La vente du terrain n'est donc pas soumise à la TVA.

L'acquéreur est redevable des **droits de mutation au taux de 5,81 %** (comme pour les acquisitions d'immeubles bâtis).

■ Droits dus par l'acquéreur lorsque le vendeur est un professionnel

Les ventes de TAB par des professionnels sont systématiquement soumises à la TVA, que l'acquéreur soit un particulier ou un professionnel.

Le cas classique est celui d'une vente d'un TAB par un lotisseur assujetti à la TVA. Dans cette hypothèse, la cession est soumise à la TVA. Le prix de vente facturé à l'acquéreur est un prix TTC.

Les modalités d'imposition à la TVA vont dépendre des **conditions dans lesquelles le vendeur aura acquis le terrain**. Dans certains cas, l'acquéreur sera redevable des droits de mutation au taux plein (5,81 % en général), dans d'autres au taux réduit de 0,715 %.

Pour déterminer les droits de mutation dus par l'acquéreur, il faut savoir auprès de qui le vendeur a acheté le terrain qu'il met en vente.

Acquisition initiale	Droits dus par l'acquéreur
<p align="center">Auprès d'un non assujetti (particulier par exemple)</p>	<p>La TVA facturée à l'acquéreur s'applique sur la marge, c'est-à-dire sur la différence entre le prix de cession du terrain et le prix d'achat.</p> <p>L'acquéreur est redevable d'un droit de mutation au taux de 5,81 %. Pour bénéficier d'une taxation sur la marge, l'administration fiscale précise qu'il doit y avoir identité entre le terrain acquis et celui revendu.</p> <p>Dans une espèce, une division parcellaire intervenue entre l'acquisition initiale et la cession avait entraîné une modification des superficies vendues par rapport à celles mentionnées dans l'acte d'acquisition.</p> <p>L'administration a exigé que la taxation se fasse sur le prix de vente total et non sur la marge.</p>
<p align="center">Auprès d'un assujetti à la TVA</p>	<p>La TVA facturée à l'acquéreur s'applique sur la totalité du prix de cession HT.</p> <p>En contrepartie, l'acquéreur est redevable des droits de mutation au taux réduit de 0,715 %.</p>

Exemples

Statut du vendeur	Droits de mutation dus par l'acquéreur
<p>Martin vend à Paul un terrain constructible d'une valeur de 160 000 €.</p>	<p>Vente entre particuliers. Opération non soumise à TVA.</p> <p>Droits dus par Paul : $160\ 000 \times 5,81\ \% = 9\ 296\ €$</p>
<p>BATI OUEST (assujetti à la TVA) vend à Antony un terrain à bâtir pour 216 000 € TTC. Ce terrain a été acheté à un particulier pour 120 000 €.</p>	<p>Vente par un professionnel assujetti à la TVA.</p> <p>Le terrain a été acheté auprès d'un particulier.</p> <p>La TVA facturée à Anthony est calculée sur la marge soit : $((216\ 000 - 120\ 000)/1,20) \times 20\ \% = 16\ 000\ €$</p> <p>Droits dus par Anthony : $216\ 000 \times 5,81\ \% = 12\ 550\ €$</p>
<p>BATI SUD (assujetti à la TVA) vend à Camille un terrain à bâtir pour 360 000 € TTC. Ce terrain a été acheté au département pour 200 000 €.</p>	<p>Vente par un professionnel assujetti à la TVA.</p> <p>Le terrain a été acheté auprès d'un autre assujetti à la TVA (vente d'un terrain par une collectivité locale).</p> <p>TVA facturée à Camille : $(360\ 000/1,20) \times 20\ \% = 60\ 000\ €$.</p> <p>Droits dus par Camille : $360\ 000 \times 0,715\ \% = 2\ 574\ €$</p>

LES MUTATIONS D'IMMEUBLES ASSUJETTIS À LA TVA

Cette fiche présente les opérations d'acquisition et de cession d'un immeuble par des assujettis à la TVA.

Une distinction est faite entre les cessions d'immeubles soumises à la TVA et celles qui relèvent des droits d'enregistrement. L'accent est mis sur les régularisations de TVA induites par ces deux catégories de cession.

■ L'acquisition d'un immeuble bâti par un assujetti à la TVA

Il faut distinguer l'acquisition d'immeubles neufs ou anciens.

<p>Immeubles neufs</p>	<p>Immeubles achevés depuis moins de 5 ans. L'immeuble est considéré comme neuf quel que soit le nombre de mutations pendant ce délai. La cession de l'immeuble est soumise à la TVA immobilière.</p> <p>L'acquéreur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - paie le prix HT et la TVA au taux de 20 %. La TVA est calculée sur le prix de vente ou sur la valeur vénale si celle-ci est plus élevée ; - est redevable des droits d'enregistrement au taux réduit de 0,715 %.
<p>Immeubles anciens</p>	<p>La cession d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans rentre dans le champ d'application de la TVA mais bénéficie d'une exonération.</p> <p>Toutefois, la cession peut être soumise à la TVA sur option du vendeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'acquéreur est redevable des droits de mutation au taux de 5,81 % ; - si l'acheteur s'engage à revendre l'immeuble dans un délai de 5 ans, seule la taxe de publicité foncière au taux de 0,715 % est due.
<p>TVA déductible</p>	<p>Lorsque l'opération de cession est soumise à la TVA, cet impôt est facturé par le vendeur qui est redevable de la TVA.</p> <p>L'acquéreur bénéficie d'un droit à déduction, en fonction de son coefficient de déduction.</p> <p>Le coefficient de déduction est le produit de trois coefficients : le coefficient d'assujettissement, le coefficient de taxation et le coefficient d'admission.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le coefficient d'assujettissement représente la proportion d'affectation d'une dépense à une opération dans le champ d'application de la TVA. <p>Exemple : une entreprise assujettie à la TVA fait l'acquisition d'un immeuble affecté en partie à une activité industrielle soumise à la TVA et à une activité financière de gestion de titres de participation. L'activité industrielle représente 85 % du chiffre d'affaires de l'entreprise, l'activité financière représente 15 % du chiffre d'affaires.</p> <p>Dans cette hypothèse, le coefficient d'assujettissement est égal à 85 %.</p>

<p>TVA déductible (suite)</p>	<p>- Le coefficient de taxation représente le degré d'affectation d'une dépense à une activité qui ouvre droit à déduction de la TVA.</p> <p>Exemple : une entreprise acquiert un matériel informatique utilisé par deux activités dont l'une est soumise à la TVA et l'autre exonérée de TVA. L'activité soumise à la TVA est une activité de location d'immeubles industriels. L'activité non soumise à la TVA est une activité de location d'immeubles à usage d'habitation. À la différence de l'exemple précédent, ces deux activités sont dans le champ d'application de la TVA mais l'activité de location à usage d'habitation est exonérée de TVA par disposition expresse de la loi. Pour déterminer le coefficient de taxation, il faut effectuer le rapport entre le chiffre d'affaires des opérations taxées, c'est-à-dire celles qui ouvrent droit à déduction de la TVA et le total du chiffre d'affaires. Par exemple, si le chiffre d'affaires de la location d'immeubles industriels représente 70 % du chiffre d'affaires total de l'entreprise, le coefficient de taxation sera égal à 70 %.</p> <p>- Le coefficient d'admission d'une dépense est fixé par la loi. En général, il est égal à 1. Pour certaines dépenses, ce coefficient est inférieur à 1.</p> <p>Exemple : le coefficient d'admission des dépenses liées à l'acquisition d'un véhicule de tourisme est nul. Il est de 80 % pour le gazole utilisé pour un véhicule de tourisme. Il est nul pour les dépenses relatives à l'hébergement du personnel de l'entreprise.</p>
<p>Exemple</p>	<p>Une entreprise acquiert en N un immeuble achevé en N-2. Le prix d'acquisition HT est de 300 000 €. La TVA facturée est de 60 000 €.</p> <p>Montant des droits de mutation : $300\,000 \times 5,81\% = 17\,430\text{ €}$</p> <p>Cet immeuble est utilisé pour héberger deux activités : une activité commerciale entièrement soumise à TVA, une activité de formation exonérée de TVA qui représente 20 % du chiffre d'affaires.</p> <p>Ces deux activités sont dans le champ d'application de la TVA mais l'activité de formation est exonérée de TVA. Le coefficient d'assujettissement est égal à 1 et le coefficient de taxation est égal à 80 %. Le coefficient d'admission est de 1. Le coefficient de déduction est donc égal à 80 %.</p> <p>TVA déductible pour l'acquéreur : $60\,000 \times 80\% = 48\,000\text{ €}$.</p>

■ La cession d'un immeuble bâti par un assujetti à la TVA

La cession d'un immeuble peut entraîner, pour le cédant, une régularisation de TVA. La régularisation de TVA peut prendre la forme d'un complément de droit à déduction ou d'un reversement de TVA. Il faut distinguer la cession soumise à la TVA et celle qui ne l'est pas.

■ La cession est soumise à la TVA de droit

C'est le cas des cessions d'immeubles neufs. Si la TVA n'a pas été entièrement déduite au moment de l'acquisition, le cédant peut bénéficier d'un **complément de droit à déduction**.

Complément de droit à déduction = TVA non déduite au moment de l'acquisition × Nombre d'années qui restent à courir jusqu'à l'échéance de 20 ans/20. Les années d'acquisition et de cession sont comprises dans le délai de régularisation.

Exemple

Une entreprise assujettie à la TVA cède en N un immeuble acquis en N-3 pour 120 000 € HT (TVA au taux de 20 %). Le prix de cession est de 200 000 € HT. Au moment de l'acquisition, le coefficient de déduction était de 75 %. Lors de l'acquisition de l'immeuble en N-3, la TVA n'a été déduite que partiellement, à hauteur de 75 %. La TVA qui n'a pas été déduite est égale à : $120\,000 \times 20\% \times 25\% = 6\,000\text{ €}$.

Le nombre d'années qui restent à courir dans le délai de régularisation de 20 ans est égal à 16 années. Il se calcule en faisant la différence entre 20 années et le nombre d'années de détention qui est égal ici à 4 ans (de N-3 à N).

Le vendeur bénéficie d'un complément de droit à déduction égal à : $120\,000 \times 20\% \times 25\% \times 16/20 = 4\,800\text{ €}$.

■ La cession est soumise à la TVA sur option

C'est le cas d'une cession d'un immeuble achevé depuis plus de 5 ans. Le vendeur peut décider de facturer de la TVA, ce qui lui permet de récupérer une partie de la TVA non déduite au moment de l'acquisition.

La TVA facturée est calculée sur le prix de vente total ou sur la marge, si l'acquisition n'a pas ouvert droit à déduction.

■ La cession n'est pas soumise à la TVA

Le vendeur	Si l'acquisition a ouvert droit à déduction, le vendeur doit reverser au Trésor une partie de la TVA déduite au moment de l'achat. Reversement de TVA = TVA déduite au moment de l'acquisition × Nombre d'années qui restent à courir dans le délai de 20 ans (depuis l'acquisition)/20
L'acheteur	L'acquéreur est redevable des droits de mutation au taux réduit de 0,715 %. L'acquéreur peut déduire une fraction de la TVA qui a grevé l'acquisition initiale du bien par le vendeur. Droit à déduction = TVA facturée au vendeur × Nombre d'années qui restent à courir dans le délai de 20 ans (depuis l'acquisition)/20

Exemple

Une entreprise cède en N un immeuble acquis en N-8 :

- prix de cession 300 000 € HT ;
- prix d'acquisition : 180 000 € HT (TVA au taux de 20 %) ;
- coefficient de déduction au moment de l'acquisition : 80 % ;
- la cession n'est pas soumise à TVA ;
- l'acquéreur bénéficie d'un coefficient de déduction de 1.

La cession n'est pas soumise à la TVA. Lors de l'acquisition en N-8, la TVA a été partiellement déduite pour un montant égal à : $180\,000 \times 20\% \times 80\% = 28\,800$ €. Le nombre d'années qui restent à courir dans le délai de régularisation est calculé par la différence entre 20 années et le nombre d'années de détention, de N-8 à N soit 9 ans. Le nombre d'années qui restent après la cession est égal à 11.

Reversement de TVA : $180\,000 \times 20\% \times 80\% \times 11/20 = 15\,840$ €.

Droits de mutation dus par l'acquéreur : $300\,000 \times 0,715\% = 2\,145$ €

Droit à déduction pour l'acquéreur : $180\,000 \times 20\% \times 11/20 = 19\,800$ €

LA CRÉATION D'UNE SCI POUR ACQUÉRIR UN IMMEUBLE

La SCI est une structure juridique souple très utile pour faciliter la transmission d'un patrimoine et échapper aux inconvénients de l'indivision. Fiscalement, la plupart des SCI sont soumises à l'impôt sur le revenu. Une option à l'impôt sur les sociétés est possible. Le choix du régime fiscal est crucial. Il est fonction des objectifs des associés et des caractéristiques de l'opération.

■ Définition et typologie des SCI

Il est très fréquent que les immeubles soient logés dans des structures juridiques appelées SCI.

Une SCI est une société civile créée entre plusieurs associés dont la finalité est la gestion d'un patrimoine immobilier.

On distingue plusieurs types de SCI :

- **la SCI familiale** est constituée entre les membres d'une même famille pour préparer la succession d'un patrimoine immobilier en optimisant la fiscalité qui lui est liée ;
- **la SCI professionnelle** détient le patrimoine immobilier d'une activité d'exploitation. Les associés de la SCI peuvent être en même temps associés de la société d'exploitation. Par exemple, une SCI détient un immeuble donné en location à une société anonyme ;
- **la SCI de location**, très fréquente, a pour objectif d'acquérir un ensemble immobilier, privé ou professionnel destiné à être loué ;
- **la SCI construction – vente** est créée pour construire un ensemble immobilier destiné à être revendu.

■ Constitution d'une SCI

Les caractéristiques d'une SCI sont les suivantes :

- elle est constituée entre au moins deux associés, personnes physiques ou morales. Son capital minimum est d'un euro ;
- les associés sont responsables indéfiniment des dettes sur leurs biens personnels à hauteur des parts qu'ils détiennent dans la société ;
- elle comprend un ou plusieurs gérants qui peuvent être associés ;
- elle est dotée de statuts, enregistrée au registre du commerce et des sociétés ;
- elle est souvent soumise à l'impôt sur le revenu mais peut opter à l'impôt sur les sociétés.

■ Pourquoi créer une SCI ?

Les principaux avantages de la création d'une SCI sont patrimoniaux et fiscaux :

- la création d'une SCI permet d'acquérir plus facilement un immeuble en augmentant la capacité financière des associés et en mutualisant les coûts liés à la gestion des immeubles ;
- la création d'une SCI, notamment familiale, permet de contourner les inconvénients de l'indivision. En dématérialisant l'immeuble, il est plus facile de céder les parts sociales que l'immeuble lui-même ;
- tout comme pour un bien détenu en direct, les parents peuvent donner aux enfants soit la pleine propriété des parts, soit la nue-propiété. Cela permet à l'usufruitier (les parents) de conserver les revenus générés par l'immeuble. Au décès des parents, l'usufruit rejoint la nue-propiété en exonération de droits ;
- lorsque l'immeuble est affecté à une activité professionnelle, l'isoler dans une structure juridique spécifique évite qu'il soit poursuivi par les créanciers en cas de procédure collective. Les locaux professionnels sont mis à l'abri des risques de redressement ou liquidation judiciaire de la société commerciale.

■ Le régime fiscal des SCI

Ce paragraphe traite des SCI constituées entre des personnes physiques et dont l'objet est la location d'immeubles dont elles sont propriétaires par suite d'une acquisition, d'un apport ou d'une construction.

Une distinction doit être faite entre une location nue et une location meublée. Pour qu'un logement soit considéré comme meublé, il doit contenir tous les meubles indispensables à la vie au quotidien du locataire.

Au plan juridique, la location nue est considérée comme une activité civile alors qu'une location meublée est une activité commerciale.

Au plan fiscal, les loyers qui proviennent d'une location nue sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers. Ceux qui proviennent d'une location meublée sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. Ces différents régimes fiscaux sont présentés dans les fiches 10 et 11.

Locations nues

La SCI relève de l'impôt sur le revenu. On dit qu'elle est « semi-transparente » fiscalement.

Le résultat fiscal est déterminé au niveau de la société mais ce sont les associés qui sont redevables de l'impôt sur le revenu sur le résultat dégagé par la SCI au prorata de leur participation dans la société. En cas de bénéfice fiscal, les associés sont imposés même si la société ne leur distribue pas de résultat. La SCI peut opter pour l'impôt sur les sociétés.

Locations meublées

La location meublée est une activité commerciale et non civile.

La SCI est obligatoirement soumise à l'IS. La SCI est redevable de l'impôt sur les sociétés sur le résultat fiscal qu'elle réalise. Les associés ne sont redevables de l'impôt que sur les dividendes distribués. Toutefois, il y a une tolérance administrative. L'administration admet que la SCI ne soit pas soumise à l'IS tant que les loyers résultant des locations meublées **ne dépassent pas 10 % du montant total de ses recettes.**

■ Les critères du choix du régime fiscal

En règle générale, en début de vie sociale, le régime de l'impôt sur le revenu est fiscalement plus intéressant. En effet, dans les premières années, le résultat fiscal de la société est négatif en raison des intérêts relatifs aux emprunts contractés pour acquérir ou construire l'immeuble.

Chaque associé peut imputer une quote-part des pertes fiscales sur les autres revenus catégoriels et donc diminuer son revenu global imposable.

Un des avantages de l'IS est de permettre à la société d'amortir l'immeuble et donc de réduire le bénéfice fiscal. D'autre part, les associés ne sont imposés que sur les résultats distribués, dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

En revanche, au moment de la cession de l'immeuble ou des parts de SCI, la plus-value est plus importante (car la VNC du fait de l'amortissement est faible) et le coût fiscal plus élevé. Le choix du régime fiscal d'une société civile doit être adapté à la situation de chaque société et associé.

UN APERÇU DE LA FISCALITÉ DES SCI SOUMISES À L'IR

Cette fiche aborde la fiscalité des SCI constituées entre personnes physiques et soumises à l'impôt sur le revenu. Nous présentons successivement le coût fiscal de la création de la SCI, la fiscalité des revenus locatifs, l'IFI, la cession et la donation des parts de SCI.

■ La fiscalité au moment de la création de la SCI

Pour déterminer le coût fiscal lié à la création d'une SCI, il faut distinguer deux types d'apports :

- **à titre pur et simple** : il s'agit d'apport en nature (immeuble par exemple) ou numéraire (somme d'argent) rémunéré par des parts sociales. Les apports à titre pur et simple constituent le capital social de la société. Ils sont exonérés de droits d'enregistrement ;
- **à titre onéreux** : il s'agit de l'apport d'un bien grevé d'une dette prise en charge par la société créée. Par exemple, un associé apporte un immeuble (à usage d'habitation ou professionnel) d'une valeur de 300 000 € qu'il a financé par un emprunt. Il reste 100 000 € à rembourser. Sur le plan fiscal, l'apport est qualifié à titre pur et simple pour 200 000 € et à titre onéreux pour 100 000 €. Le montant correspondant à l'apport à titre onéreux est soumis aux droits d'enregistrement. Le taux est de 5 % pour un immeuble. Le coût fiscal est en l'espèce de 5 000 €.

■ La fiscalité en cours de vie sociale

Les sociétés civiles immobilières dont l'objet est la location d'un immeuble nu (à usage d'habitation ou professionnel) sont soumises au régime fiscal de l'impôt sur le revenu.

■ L'imposition des revenus locatifs

Les revenus perçus par la SCI sont imposés à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, même s'ils ne sont pas distribués.

Exemple

Une SCI comprend deux associés X et Y qui détiennent respectivement 40 % et 60 % des parts sociales :

- la SCI dégage un bénéfice fiscal de 20 000 €. X et Y vont déclarer respectivement 8 000 € et 12 000 € sur leurs déclarations des revenus. Ces sommes viendront s'ajouter aux autres revenus catégoriels. La quote-part de résultat fiscal sera déclarée dans la catégorie des revenus fonciers avec d'autres revenus catégoriels comme par exemple les traitements et salaires, les bénéfices industriels et commerciaux, les bénéfices non commerciaux. Ces revenus seront soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

- la SCI dégage un déficit fiscal de 10 000 €. X et Y vont déclarer respectivement 4 000 € et 6 000 € de pertes fiscales sur leurs déclarations des revenus. Sous certaines conditions, le déficit fiscal attribué à chaque associé pourra être imputé sur ses autres revenus catégoriels permettant ainsi de réduire le revenu global imposable.

■ La TVA sur les revenus locatifs

Les revenus qui proviennent d'une location d'un immeuble, qu'il soit loué vide ou meublé sont dans le champ d'application de la TVA. En matière de TVA, on dit qu'il s'agit d'opérations imposables mais cela ne signifie pas qu'elles sont systématiquement imposées, c'est-à-dire soumises à la TVA. En effet, certaines d'entre elles ne sont pas imposées par disposition expresse de la loi. Par exemple, les exportations ne sont pas imposées. Il en est de même des activités médicales et paramédicales. D'autres activités sont imposées à la TVA sur option.

Les locations à usage d'habitation, qu'elles soient louées vide ou meublées ne sont pas soumises à la TVA. Par conséquent, la TVA facturée par un fournisseur au bailleur (exemple : travaux d'entretien d'un immeuble) n'est pas déductible. La TVA représente donc un coût pour le bailleur puisqu'elle n'est pas récupérable.

Pour les locations à usage professionnel, il faut distinguer selon que la location concerne un immeuble loué vide ou meublé.

Si l'immeuble est loué meublé, les loyers sont systématiquement soumis à la TVA. Cela signifie que le bailleur facture de la TVA à son locataire. Si le locataire est lui-même soumis à la TVA sur ses activités, il pourra récupérer la TVA qui lui sera facturée. La TVA n'est donc pas un coût pour le locataire puisqu'il peut la récupérer auprès de l'État. Il s'agit d'une créance.

Si l'immeuble est loué vide, le principe est que les loyers ne sont pas soumis à la TVA. Toutefois, le bailleur peut décider sur option de facturer la TVA. Cette disposition permet au bailleur de déduire la TVA qui lui est facturée sur les travaux d'entretien. S'il décide de facturer la TVA à son locataire, celui-ci pourra ou non déduire la TVA selon qu'il réalise des activités soumises ou non à la TVA. Si ses activités sont soumises à la TVA, il pourra récupérer la TVA. A contrario, la TVA facturée représentera pour le locataire un coût.

■ La contribution économique territoriale

La CET remplace la taxe professionnelle. Elle comprend deux composantes : la cotisation foncière des entreprises (CFE) et la cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE).

L'assiette imposable de la CFE est constituée des biens passibles de la taxe foncière. Le taux d'impôt est fixé par les communes et groupements de commune. L'assiette imposable de la CVAE est constituée de la valeur ajoutée dont le calcul d'un point de vue fiscal