

Acquérir des parts de SCPI par le biais d'une société soumise à l'IS



Revenus peu fiscalisés

La stratégie d'acquisition de parts de SCPI par le biais d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) vous permet **d'optimiser la fiscalité des revenus** procurés par les parts de SCPI, tout en vous constituant un **patrimoine** dont la gestion et la transmission seront facilitées. Cette stratégie vous concerne si vous avez un **horizon d'investissement à long terme** et/ou un **objectif de transmission**.



C'est quoi une SCPI ? La société civile de placement immobilier (SCPI) est un organisme de placement collectif géré par une société de gestion qui se charge de trouver des biens immobiliers, de les acheter, de les mettre en location, de les gérer et de distribuer les revenus aux associés. **Plusieurs types de SCPI existent** : SCPI fiscales (ex : SCPI Pinel), SCPI de plus-value (progression du capital entre l'achat et la revente des parts, pas de revenus réguliers), SCPI de rendement (distribution régulière de revenus). Dans cette stratégie il s'agira de **SCPI de rendement** qui vont acquérir des immeubles professionnels (commerces, bureaux, santé, tourisme, etc.), habituellement peu accessibles aux particuliers en direct et distribuer un revenu régulier.



Comment ça fonctionne ?

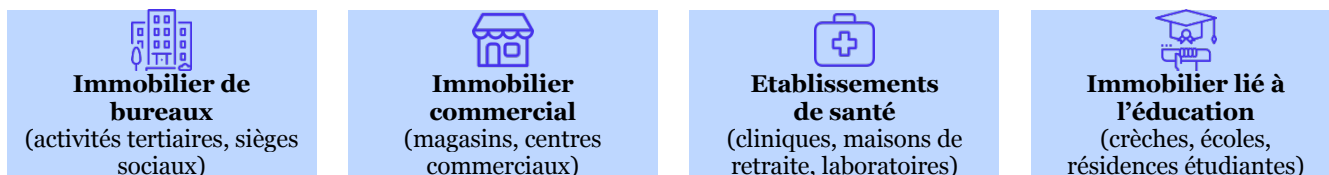
1/- Vous **constituez une société** qui sera soumise à l'impôt sur les sociétés. Vous pouvez avoir recours à une société civile dont le fonctionnement est simple et économique. Il faut 2 associés au minimum, le capital social peut être faible, l'objet social doit être large afin de ne pas limiter les actes et opérations futures. Vous êtes désigné gérant dans les statuts, et vous pouvez prévoir que vous serez à ce titre libre d'arbitrer et de céder les actifs. La société civile peut opter dès sa constitution pour l'impôt sur les sociétés.

2/- Vous **apportez, éventuellement, des liquidités** à la **société** par le biais d'un apport en compte courant d'associé. Ce transfert de fonds dans la société est un prêt que vous consentez à la société. Il vous sera remboursé par la suite.

3/- La société acquiert les parts de SCPI de rendement qu'elle finance :

- soit au moyen de liquidités que vous aurez apporté en compte courant d'associé,
- soit au moyen d'un prêt bancaire (cette fois c'est à une banque que la société doit rembourser).

Nous vous conseillons d'acheter des parts de plusieurs SCPI de rendement afin de diversifier les secteurs d'activité des actifs immobiliers (1/3 immobilier de bureaux, 1/3 de commerces et 1/3 de locaux spécialisés par exemple) et de diluer le risque attaché à cet investissement.



4/- La société perçoit les loyers.

Le rendement (net de frais, avant fiscalité) est de l'ordre de 4 à 5 % par an. Les baux commerciaux ont, en général, une durée minimum fixée à 6 ou 9 ans donc le montant des loyers à percevoir est connu à l'avance et stable. Les loyers sont imposés au niveau de la société civile qui les perçoit, donc à **l'impôt sur les sociétés**.



5/- Après fiscalité, la trésorerie demeure dans la société. Vous pouvez laisser la trésorerie dans la société ou la sortir de plusieurs façons (ci-dessous les plus courantes) :

Quelle façon ?	Quelle limite ?	Quelle fiscalité ?
Retrait en compte courant	Montant de votre compte courant <i>(propre à chaque associé)</i>	Aucune (il s'agit d'un remboursement de dette)
Distribution de dividendes <i>(impossible si le résultat est négatif ou nul)</i>	Montant du résultat annuel augmenté des réserves <i>(pour tous les associés)</i>	Prélèvement forfaitaire unique de 12,8 % sur le montant brut OU imposition au barème progressif de l'IR après un abattement de 40% + Prélèvements sociaux de 17,2 %

6/- Si vous transmettez de votre vivant **des parts de la société civile à vos enfants (donation)**, la présence d'un compte courant ou d'un prêt bancaire permet de diminuer la valeur de vos parts soumise aux droits de donation. Autre avantage : le remboursement de votre compte courant d'associé ou de l'emprunt, ou encore l'affectation en réserve des résultats de la société, vont accroître la valeur des parts transmises à vos enfants sans droits supplémentaires.

Points de vigilance

Comme tout achat immobilier, les parts de SCPI sont soumises aux **fluctuations du marché immobilier**. La qualité des sociétés de gestion et la diversité des actifs et secteurs d'activités sont autant de leviers pour diluer les risques liés à cet investissement.

Dans une société soumise à l'IS, la **tenue d'une comptabilité commerciale est obligatoire**. Il est donc nécessaire d'établir chaque année (vous n'êtes pas obligé de faire appel à un expert-comptable, vous pouvez le faire vous-même) : un bilan, un compte de résultat et une annexe destinée à compléter les informations données par le bilan et le compte de résultat. De plus les comptes doivent être **approuvés chaque année par l'assemblée générale des associés**.

Le régime fiscal de l'impôt sur les sociétés permet, en général, d'amortir comptablement les biens immobiliers (c'est-à-dire de déduire chaque année une charge qui correspond à la dépréciation de l'immobilier). Toutefois, **aucun amortissement comptable** ne peut être constaté par la société sur les parts de SCPI qu'elle détient (ni sur les immeubles détenus par la SCPI).

Les parts de SCPI sont taxables à l'**Impôt sur la fortune immobilière (IFI)** si vous êtes concerné par cet impôt (patrimoine immobilier net >1,3 millions d'euros).

Les titres de la société à l'IS sont imposables à hauteur de la valeur représentative d'actifs immobiliers. Les comptes courants d'associés détenus dans la société civile à l'IS ne sont pas taxables à l'**IFI**. Cependant, lorsque le compte courant a été créé après le 1er janvier 2018, vous ne pouvez pas en tenir compte au titre du passif pour diminuer la valeur de vos parts sociales à déclarer, sauf si vous pouvez prouver le **but non principalement fiscal** de votre opération.

Combien ça coûte ?

La **rédaction des statuts** de la société peut être un acte sous-seing privé ou notarié. Le coût est variable selon les professionnels. La **publicité dans un journal d'annonces légales** coûte ±250 € et le coût du **Greffé** est de ±70 €.



Si vous avez déjà une société à l'IS, il est conseillé de créer une nouvelle structure afin de bénéficier à nouveau de l'IS à taux réduit (15 % jusqu'à 38 120 € de résultat annuel). Cet avantage, soit ±3 800 € par an (taux IS normal 25 %), apparaît comme supérieur à l'inconvénient du coût de constitution et de gestion d'une nouvelle société.

L'achat de parts de SCPI (ou la revente) ne nécessite pas l'intervention d'un notaire, il n'y a donc pas de frais à ce titre. Toutefois, d'autres frais existent :

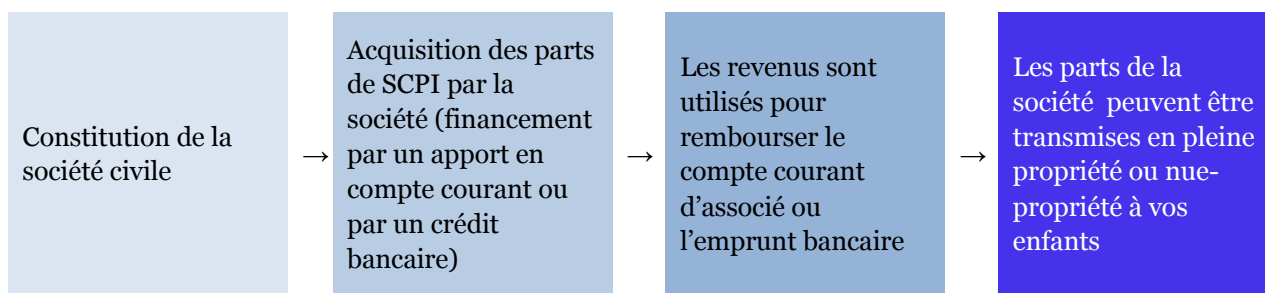
Frais de souscription à la SCPI	Frais de gestion de la SCPI
8 à 12 % du prix d'achat de la part (inclus dans le prix de la part), versés une seule fois lors de l'achat.	8 à 12 % des loyers encaissés par la SCPI , ils sont prélevés chaque année .

Lorsque la société civile revend les parts de SCPI, la **plus-value éventuelle** (calculée en fonction du prix d'acquisition et du prix de cession) est assimilée à un résultat ordinaire et imposée au taux de l'IS.

Avantages/inconvénients

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
Fiscalité des revenus des parts de SCPI à taux avantageux (15 à 25 %) et sans prélèvements sociaux	Placement soumis aux fluctuations du marché immobilier
Possibilité d'obtenir des revenus non fiscalisés en cas de remboursement de compte courant d'associé	Frais relatifs à la détention de parts de SCPI et à la création de la société civile
Mutualisation des risques si vous faites l'acquisition de parts de SCPI dont les actifs immobiliers sont investis dans plusieurs secteurs	Placement immobilier soumis à l'IFI

Mise en place



Exemple



Basile et Suzanne sont frères et sœurs, âgés d'une quarantaine d'années, ils viennent de recevoir une somme de 200 000 € (100 000 € chacun, nets d'impôts) suite au décès de leur oncle. Ils veulent investir ensemble dans la pierre, leur critère primordial est de n'avoir aucun souci de gestion. Ils sont séduits par l'idée acquérir des parts de SCPI de rendement (hypothèse de rendement net de frais de gestion à 4 %). Ils ont tous les deux un taux d'imposition marginal de 41 % à l'impôt sur le revenu.

Option 1 – achat en direct

	Annuellement
Revenu brut perçu	8 000 € (4 % de 200 000 €)
Impôt sur le revenu 41 %	3 280 €
Prélèvements sociaux 17,2 %	1 376 €
Revenu net	3 344 €

Basile et Suzanne bénéficient de 3 344 € de revenu annuel net (rendement annuel net 1,7 %).

Option 2 – achat par l'intermédiaire d'une société civile soumise à l'IS

- Constitution d'une société civile à l'IS
- Capital social : 1 000 €
- Apport en compte courant par Basile et Suzanne : 199 000 €
- Acquisition par la SCI des parts de la SCPI de rendement

Les résultats de la SCPI seront soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de 15% car ils sont inférieurs à 38 120 € par an. Ils ne subiront aucun prélèvements sociaux.

	Annuellement
Revenu brut perçu	7 960€ (4 % de 199 000 €)
Impôt sur les sociétés 15 %	1 194 €
Trésorerie	6 766 €
Remboursement du compte courant d'associé (revenu net)	6 766 €

Basile et Suzanne bénéficient de 6 766 € par an, sans aucune fiscalité (rendement annuel net 3,4 %). Soit **3 422 €** de plus que si les parts de SCPI étaient détenues en direct.

Leur compte courant d'associé sera intégralement consommé au terme de 29 ans environ. La perception de revenu sera encore possible ensuite par des distributions de dividendes.

Cette société permet en outre une gestion efficace de la transmission : Basile et Suzanne peuvent réaliser une donation de la nue-propriété (s'ils souhaitent conserver les revenus) ou de la pleine propriété de leurs parts sociales.