

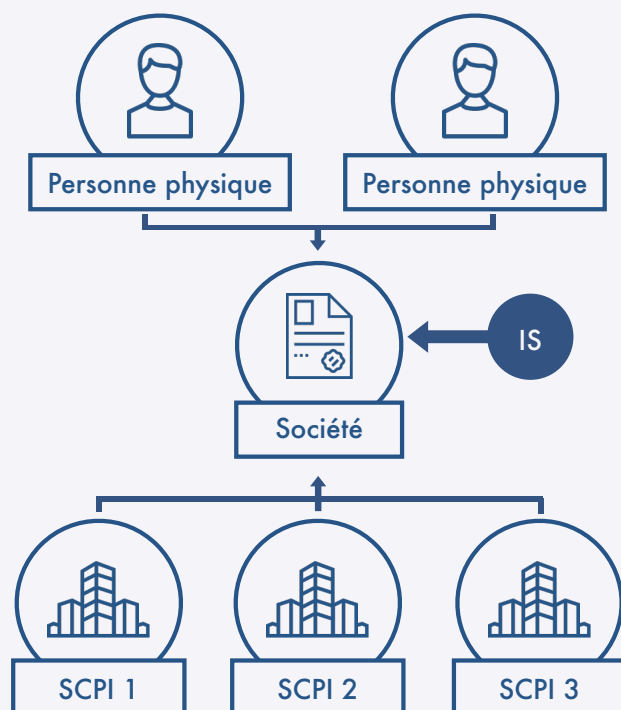
Acquisition de parts de SCPI Par une société à l'IS

1. Préambule

Les revenus provenant de Sociétés Civiles de Placements Immobiliers (SCPI) sont taxés prioritairement suivant le régime des revenus Fonciers. En effet la SCPI, par nature translucide, ne supporte pas d'imposition sur ses revenus, elle transmet simplement à ses associés une base imposable. Une grande partie des détenteurs de parts de SCPI sont des personnes physiques ou des sociétés civiles imposées à l'IR, les titulaires supportent donc une taxation au titre des revenus fonciers. Or, aujourd'hui et depuis quelques années, les revenus fonciers sont les revenus les plus lourdement taxés de l'ensemble des revenus d'un foyer fiscal français. D'une part la base imposable est élevée du fait de peu de déduction, et d'autre part, cette base supporte le taux marginal du foyer fiscal (entre 0 et 45%) et les Contributions Sociales actuellement au taux de 17,20%.

Ce constat fait, il est possible de réduire ce coût exorbitant en réfléchissant à l'utilisation d'un autre régime fiscal pour les revenus des parts de SCPI. La solution passe par le régime fiscal de l'impôt sur les Sociétés (IS). Comme toujours, une solution fiscale n'est pas forcément intéressante pour l'ensemble des contribuables. Il est donc nécessaire et indispensable de se faire conseiller avant de s'orienter vers ce choix.

Pour pouvoir prétendre au régime de l'IS il est d'abord indispensable que les parts de SCPI soient détenues par une structure juridique qui est naturellement à l'IS ou qui peut opter pour ce régime. De plus, une comptabilité fiable est indispensable pour éviter les problèmes lors d'un éventuel contrôle fiscal futur.



**meilleure
scpi • com**

**POUR
NOUS CONTACTER :**

0805 696 022

contact@meilleurescpi.com

N'hésitez pas à solliciter nos consultants pour vous assurer de la pertinence d'une opération en démembrement viager dans votre situation. Cette présente note n'est en aucun cas une consultation juridique. Pour toute information complémentaire n'hésitez pas à nous contacter. Nom : MeilleureSCPI.com - Siège social : 4, rue de la Michodière - 75002 Paris. Forme juridique : S.A.S. au capital de 10 000 € - Siret 532 567 583 0010 RCS de Paris - NAF/APE : 7022Z. Adresse e-mail : contact@meilleurescpi.com - Site internet : MeilleureSCPI.com - Tél. : 0805 696 022 (appel gratuit depuis un fixe). MeilleureSCPI.com est un cabinet de conseil spécialisé dans les fonds immobiliers qui vous permet : de vous informer et de comprendre le fonctionnement des fonds immobiliers ; d'accéder à une large sélection de fonds immobiliers ; d'être accompagné par des experts en investissement immobilier, sans frais supplémentaire, et de bénéficier de notre expérience et connaissance du marché de l'immobilier ; d'obtenir une transparence de l'information et une objectivité puisque nous sommes une société totalement indépendante ; d'obtenir des outils d'aide à la prise de décision ; une sélection de fonds immobiliers accompagnée d'une méthodologie de sélection et une simulation financière, adaptée à votre situation fiscale et patrimoniale ; d'investir grâce à nos conseils ; d'obtenir un suivi après investissement, sans frais supplémentaire. MeilleureSCPI.com est inscrit à l'ORIAS sous le numéro d'immatriculation 13000814 (www.orias.fr) au titre des activités réglementées suivantes : Conseiller en investissement financier (CIF) enregistré auprès de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), Courtier d'assurance ou de réassurance (COA) positionné dans la catégorie b Art. L520-1 Il 1° du Code des assurances ; Mandataire d'intermédiaire d'assurance (MIA) ; Mandataire non exclusif en opérations de banque et en services de paiement (MOBSP). La société ne peut recevoir aucun fonds, effets ou valeurs. MeilleureSCPI.com dispose, conformément à la loi et au code de bonne conduite de l'ANACOFI.

**MON COMPTE SCPI :
L'OUTIL IDÉAL POUR SUIVRE
VOS INVESTISSEMENTS**



2. Opérations réalisées par une société à l'IS

A. Acquisition des parts

Suivant le Plan Comptable Général Français les titres de parts de SCPI doivent être comptabilisés dans la catégorie des « autres titres immobilisés ». En effet ils ne répondent pas aux critères des titres de participations (pas d'influence sur le contrôle de la société) ni à ceux des valeurs mobilières de placements (placement à court terme).

Compte tenu des textes fiscaux et juridiques en vigueur au moment de la rédaction de cette note.

Lors de l'acquisition de parts de SCPI en pleine propriété, deux possibilités s'offrent à la société pour l'enregistrement comptable sachant que le régime fiscal suit la comptabilité. Soit les titres sont inscrits à l'actif du bilan pour leur prix d'acquisition frais compris et dans ce cas aucune déduction n'est possible, soit les frais d'acquisition sont ressortis du prix d'achat et portés en compte de charge de l'exercice de réalisation et dans ce cas, ils sont déductibles du résultat comptable et fiscal. Attention le choix doit être réalisé lors de la première acquisition et il est irrévocable. (art 38 quinquies annexe III du CGI). Le montant des frais est indiqué sur le bulletin de souscription pour le marché primaire ou par la société de gestion pour le marché secondaire.

Il est possible d'acquérir des titres démembrés en achetant soit la Nue-Propriété soit l'Usufruit temporaire.

Dans l'hypothèse d'un achat de la Nue-Propriété, les mêmes méthodes que pour l'acquisition de la pleine propriété s'appliquent. En effet en achetant la Nue-Propriété la société devient propriétaire immédiatement des titres, mais elle est privée des revenus pendant une période définie par contrat.

Par contre l'acquéreur de l'Usufruit n'a qu'un droit d'usage pendant un certain temps. Le prix d'acquisition ne s'inscrit pas dans la catégorie des titres immobilisés mais dans celle des valeurs incorporelles. S'agissant d'un droit temporaire, il devra être amorti sur la durée de détention de l'Usufruit.

B. Revenus annuels

Durant ses exercices la société perçoit des revenus qu'elle doit comptabiliser en produits d'exploitants. Il ne s'agit en définitive que d'acomptes financiers et en aucun de bases taxables. Chaque année la société de gestion transmet un décompte des bases imposables. Pour déterminer le résultat fiscal annuel, il est donc nécessaire de déduire fiscalement l'ensemble des acomptes reçus et de réintégrer fiscalement les bases transmises par la société de gestion. Attention la base est différente entre Revenus Fonciers et Revenus IS, il est donc indispensable de bien communiquer, lors de l'achat des titres, le régime dans lequel se trouve la société.

Dans l'hypothèse d'achat de parts de SCPI détenant des biens ailleurs qu'en France, la base imposable transmise tient compte des Conventions internationales de non double imposition. Pour certains pays où les revenus sont taxés à la fois dans le pays où se situe le bien loué et en France (ex: Allemagne) un crédit d'impôt est transmis à la société pour compenser cet état de fait. Attention ce crédit doit impérativement être imputé sur l'exercice d'encaissement des revenus. Si l'exercice est déficitaire (du fait des frais d'acquisition par exemple) ce crédit est perdu, en effet il n'est ni remboursable ni reportable.

**meilleure
scpi.com**

**POUR
NOUS CONTACTER :**

0805 696 022

contact@meilleurescpi.com

N'hésitez pas à solliciter nos consultants pour vous assurer de la pertinence d'une opération en démembrement viager dans votre situation. Cette présente note n'est en aucun cas une consultation juridique. Pour toute information complémentaire n'hésitez pas à nous contacter. Nom : MeilleureSCPI.com - Siège social : 4, rue de la Michodière - 75002 Paris. Forme juridique : S.A.S. au capital de 10 000 € - Siret 532 567 583 0010 RCS de Paris - NAF/APE : 7022Z. Adresse e-mail : contact@meilleurescpi.com - Site internet : MeilleureSCPI.com - Tél : 0805 696 022 (appel gratuit depuis un fixe). MeilleureSCPI.com est un cabinet de conseil spécialisé dans les fonds immobiliers qui vous permet de vous informer et de comprendre le fonctionnement des fonds immobiliers ; d'accéder à une large sélection de fonds immobiliers ; d'être accompagné par des experts en investissement immobilier, sans frais supplémentaire, et de bénéficier de notre expérience et connaissance du marché de l'immobilier ; d'obtenir une transparence de l'information et une objectivité puisque nous sommes une société totalement indépendante ; d'obtenir des outils d'aide à la prise de décision ; une sélection de fonds immobiliers, accompagnée d'une méthodologie de sélection et une simulation financière, adaptée à votre situation fiscale et patrimoniale ; d'investir grâce à nos conseils ; d'obtenir un suivi après l'investissement, sans frais supplémentaire. MeilleureSCPI.com est inscrit à l'ORIAS sous le numéro d'immatriculation 13000814 (www.oriass.fr) au titre des activités réglementées suivantes : Conseiller en investissement financier (CIF) enregistré auprès de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), Courtier d'assurance ou de réassurance (COA) positionné dans la catégorie b Art. L520-1 II 1° du Code des assurances ; Mandataire d'intermédiaire d'assurance (MIA) ; Mandataire non exclusif en opérations de banque et en services de paiement (MOBSP). La société ne peut recevoir aucun fonds, effets ou valeurs. MeilleureSCPI.com dispose, conformément à la loi et au code de bonne conduite de l'ANACOFI.

**MON COMPTE SCPI :
L'OUTIL IDÉAL POUR SUIVRE
VOS INVESTISSEMENTS**



Si le revenu fiscal est positif, il supportera le coût de l'IS, à savoir actuellement: 15% pour les premiers 38 120 € de bénéfices puis 28% jusqu'à 500 000 € (calculé sur un exercice de 12 mois). Pour une société en mesure de réinvestir ces bénéfices, 85% des résultats, jusqu'à 38 120 €, peuvent être réinvestis, ce qui donne un effet de levier beaucoup plus performant par rapport à l'imposition à titre individuel des revenus.

Enfin il faut souligner que ce résultat net après impôt n'est pas directement disponible pour les associés de la société. (voir paragraphe : distribution)

C. Cession de parts de SCPI

Bien que l'investissement doit être regardé sur du très long terme, la société peut être amenée à vendre des parts de SCPI. L'éventuelle plus-value correspondra à la différence entre le prix de vente (valeur de retrait pour les SCPI à capital variable ou prix d'échange pour les SCPI à capital fixe) et le montant inscrit à l'actif du bilan de la société. Ce prix diffère suivant l'option qui a été prise lors de l'acquisition des parts (voir paragraphe a).

Suivant la valeur de cession (le prix des parts a-t-il évolué durant la durée de détention) et suivant la méthode d'enregistrement des parts au moment de l'acquisition, une plus ou moins- valeur sera constatée. Ce résultat de cession aura une incidence directe sur le résultat imposable de l'exercice de cession. Contrairement au régime des plus-values privées (détention directe des titres) aucun abattement pour durée de détention n'est applicable.

D. Distributions des résultats

Une société à l'IS est une structure fiscalement indépendante. Les bénéfices lui appartiennent et les associés ne peuvent pas en disposer sans passer par le biais d'une distribution de dividendes.

Cela permet de transférer des fonds des capitaux propres de la société vers le patrimoine personnel des associés. Ce transfert est taxé entre les mains de l'associé qui reçoit les dividendes. Le taux d'imposition est actuellement de 30% (flat tax : forfaitaire) ce qui laisse 70% net après impôt à l'associé. Il est possible d'opter pour l'ancien régime d'imposition des dividendes (taxation à l'IR après abattement de 40% de la base imposable).

De manière à atténuer ce coût fiscal, il est possible, dans l'hypothèse où l'associé possède un compte courant d'associé, de partager la somme versée à l'associé entre dividendes et remboursement de compte courant qui n'est pas fiscalisé.

Compte tenu des textes fiscaux et juridiques en vigueur au moment de la rédaction de cette note.

**meilleure
scpi • com**

**POUR
NOUS CONTACTER :**
0805 696 022
contact@meilleurescpi.com

N'hésitez pas à solliciter nos consultants pour vous assurer de la pertinence d'une opération en démembrement viager dans votre situation. Cette présente note n'est en aucun cas une consultation juridique. Pour toute information complémentaire n'hésitez pas à nous contacter. Nom : MeilleureSCPI.com - Siège social : 4, rue de la Michodière - 75002 Paris. Forme juridique : S.A.S. au capital de 10 000 € - Siret 532 567 583 0010 RCS de Paris - NAF/APE : 7022Z. Adresse e-mail : contact@meilleurescpi.com - Site internet : MeilleureSCPI.com - Tél. : 0805 696 022 (appel gratuit depuis un fixe). MeilleureSCPI.com est un cabinet de conseil spécialisé dans les fonds immobiliers qui vous permet : de vous informer et de comprendre le fonctionnement des fonds immobiliers ; d'accéder à une large sélection de fonds immobiliers ; d'être accompagné par des experts en investissement immobilier, sans frais supplémentaire, et de bénéficier de notre expérience et connaissance du marché de l'immobilier ; d'obtenir une transparence de l'information et une objectivité puisque nous sommes une société totalement indépendante ; d'obtenir des outils d'aide à la prise de décision : une sélection de fonds immobiliers, accompagnée d'une méthodologie de sélection et une simulation financière, adaptée à votre situation fiscale et patrimoniale ; d'investir grâce à nos conseils ; d'obtenir un suivi après l'investissement, sans frais supplémentaire. MeilleureSCPI.com est inscrit à l'ORIAS sous le numéro d'immatriculation 13000814 (www.orias.fr) au titre des activités réglementées suivantes : Conseiller en investissement financier (CIF) enregistré auprès de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), Courtier d'assurance ou de réassurance (COA) positionné dans la catégorie b Art. L520-1 II 1° du Code des assurances ; Mandataire d'intermédiaire d'assurance (MIA) ; Mandataire non exclusif en opérations de banque et en services de paiement (MOBSP). La société ne peut recevoir aucun fonds, effets ou valeurs. MeilleureSCPI.com dispose, conformément à la loi et au code de bonne conduite de l'ANACOFI.

**MON COMPTE SCPI :
L'OUTIL IDÉAL POUR SUIVRE
VOS INVESTISSEMENTS**



3. Opérations réalisées par une société à l'IS

L'usage d'une structure à l'IS trouve tout son intérêt dans une opération de capitalisation à long terme grâce au taux réduit de l'IS. Cela permet un réinvestissement plus rapide et donc la constitution d'un capital plus important.

Cette phase de capitalisation réalisée, le fait d'avoir besoin de sortir des fonds pour les associés pour compléter leurs ressources (lorsqu'ils sont à la retraite par exemple) n'est pas pénalisant par rapport aux revenus fonciers grâce à la flat tax.

Enfin la création d'un tel montage permet de prévoir la transmission des titres de la société grâce au démembrement et à la donation de la Nue-Propriété. L'intervention de Conseils et notamment d'un Notaire est nécessaire pour la préparation d'une telle opération.

Compte tenu des textes fiscaux et juridiques en vigueur au moment de la rédaction de cette note.

**meilleure
scpi • com**

**POUR
NOUS CONTACTER :**

0805 696 022
contact@meilleurescpi.com

N'hésitez pas à solliciter nos consultants pour vous assurer de la pertinence d'une opération en démembrement viager dans votre situation. Cette présente note n'est en aucun cas une consultation juridique. Pour toute information complémentaire n'hésitez pas à nous contacter. Nom : MeilleureSCPI.com - Siège social : 4, rue de la Michodière - 75002 Paris. Forme juridique : S.A.S. au capital de 10 000 € - Siret 532 567 583 0010 RCS de Paris - NAF/APE : 7022Z. Adresse e-mail : contact@meilleurescpi.com - Site internet : MeilleureSCPI.com - Tél. : 0805 696 022 (appel gratuit depuis un fixe). MeilleureSCPI.com est un cabinet de conseil spécialisé dans les fonds immobiliers qui vous permet : de vous informer et de comprendre le fonctionnement des fonds immobiliers ; d'accéder à une large sélection de fonds immobiliers ; d'être accompagné par des experts en investissement immobilier, sans frais supplémentaire, et de bénéficier de notre expérience et connaissance du marché de l'immobilier ; d'obtenir une transparence de l'information et une objectivité puisque nous sommes une société totalement indépendante ; d'obtenir des outils d'aide à la prise de décision ; une sélection de fonds immobiliers, accompagnée d'une méthodologie de sélection et une simulation financière, adaptée à votre situation fiscale et patrimoniale ; d'investir grâce à nos conseils ; d'obtenir un suivi après l'investissement, sans frais supplémentaire. MeilleureSCPI.com est inscrit à l'ORIAS sous le numéro d'immatriculation 13000814 (www.orias.fr) au titre des activités réglementées suivantes : Conseiller en investissement financier (CIF) enregistré auprès de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), Courtier d'assurance ou de réassurance (COA) positionné dans la catégorie b Art. L520-1 II 1° du Code des assurances ; Mandataire d'intermédiaire d'assurance (MIA) ; Mandataire non exclusif en opérations de banque et en services de paiement (MOBSP). La société ne peut recevoir aucun fonds, effets ou valeurs. MeilleureSCPI.com dispose, conformément à la loi et au code de bonne conduite de l'ANACOFI.

**MON COMPTE SCPI :
L'OUTIL IDÉAL POUR SUIVRE
VOS INVESTISSEMENTS**

