

L'option pour l'assujettissement des SCI à l'impôt sur les sociétés

145 696 lectures

7 commentaires

Catégorie : SCI et secteur immobilier

Article écrit par [Sandra Schmidt](#) (1560 articles)

Modifié le 13/04/2021



Les sociétés civiles immobilières sont en principe des sociétés transparentes, soumises à l'impôt sur le revenu. Elles peuvent toutefois opter pour l'impôt sur les sociétés lorsqu'elles le souhaitent.

Seules sont exclues de l'option, les sociétés civiles de placement immobilier et les sociétés civiles de construction-vente. Ces dernières déclarent obligatoirement leurs résultats dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (impôt sur le revenu).

Les sociétés civiles immobilières (SCI) peuvent opter pour leur assujettissement à l'IS (article 206, 3 du CGI).

Selon l'article 239, 1 du CGI, cette option pour l'IS dans les SCI est établie par écrit et doit être notifiée au service des impôts dont elles dépendent (i.e. envoi de l'option par courrier recommandé avec avis de réception) ou auprès du Centre des formalités des entreprises. Cette notification doit préciser un certain nombre d'éléments :

désignation de la SCI et adresse de son siège social ;
nom, prénoms et adresse de chacun des associés ;
répartition du capital social.

Dans une SCI, l'option à l'IS ou plutôt l'option pour l'IS doit être signée dans les conditions prévues par les statuts. À défaut de précisions dans les statuts, cette option est signée par tous les associés.

Elle doit être exercée avant la fin du troisième mois de l'exercice au titre duquel l'entreprise souhaite être soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) pour la première fois.
Ainsi, une SCI qui clôture son exercice le 31 décembre, doit notifier son option avant le 31 mars de l'année à compter de laquelle elle entend être assujettie à l'IS.

Jusqu'à fin 2018, cette option était irrévocable. Autrement dit, une fois que l'option avait été exercée, les associés ne pouvaient plus revenir sur cette option. Toutefois, la loi de finances pour 2019 a introduit la possibilité de renoncer à cette option jusqu'au cinquième exercice suivant celui au titre duquel l'option a été exercée. En l'absence de renonciation pendant cette période, l'option devient irrévocable.

La renonciation à l'option doit être notifiée à l'administration avant la fin du mois précédant la date limite de versement du premier acompte d'impôt sur les sociétés de l'exercice au titre duquel s'applique la renonciation.

Conséquences de l'option pour l'IS dans les SCI

Quelle liasse pour une SCI à l'IS ?

La SCI à l'IS utilise les mêmes formulaires que les autres entreprises ou sociétés à l'IS. C'est donc la liasse 2065 et ses annexes 2033 ou 2050 qui doivent être utilisés. Ils remplacent la déclaration 2072.

Option pour l'IS et changement de régime fiscal

En principe, l'option pour l'assujettissement à l'IS d'une SCI translucide est considérée comme une cessation d'entreprise, donnant lieu à l'imposition immédiate des éléments suivants :

des bénéfices d'exploitation réalisés depuis la fin du dernier exercice taxé. Autrement dit, sont en principe taxables les bénéfices de l'exercice en cours au moment de la transmission ;
des plus-values et moins-values constatées sur les éléments de l'actif immobilisé. Ces plus ou moins-values correspondent à la différence entre (i) la valeur réelle/de cession des éléments d'actifs détenus par la SCI à la date du changement de régime fiscal, diminuée des frais attachés à l'opération, et (ii) leur valeur nette comptable (valeur d'origine diminuée, le cas échéant, des amortissements pratiqués et fiscalement admis en déduction) ;
le cas échéant, des reprises de provisions devenues sans objet du fait de la transmission.

Une déclaration de résultat n°2072 doit être souscrite dans les soixante jours qui suivent le changement de régime fiscal.

Remarque :

En cas d'option pour l'IS au moment de la création de la SCI, les conséquences de la cessation d'entreprise décrite ci-dessus ne s'appliquent pas.

Modalités de taxation du résultat de la période précédant le changement de régime fiscal

Le résultat des SCI translucides est déterminé selon les règles des revenus fonciers et sur la base d'une comptabilité de caisse.

En optant pour l'impôt sur les sociétés, le résultat de la SCI sera déterminé sur la base d'une comptabilité d'engagement. Cela signifie que le résultat d'une opération est pris en compte dès que cette opération donne naissance à une créance ou à une dette certaine dans son principe et déterminée dans son montant, quelle que soit la date des encaissements ou décaissements correspondants.

En cas d'option pour l'assujettissement à l'IS, le résultat de la période précédant le changement de régime fiscal (i.e. résultat immédiatement taxable en application des règles de la cessation d'entreprise) doit également être déterminé sur la base d'une comptabilité d'engagement. S'agissant d'une SCI, les éléments suivants doivent donc être intégrés dans le résultat devant être taxé immédiatement :

les loyers encaissés ainsi que les loyers courus non échus à la date du changement ;
les charges déjà acquittées ainsi que les charges qui présentent le caractère de dettes certaines dans leur principe et leur montant, même si elles ne donnent pas lieu à paiement au titre de la dernière période d'imposition.

Taxation des plus-values latentes constatées sur les biens compris dans le patrimoine de la SCI à la date du changement de régime fiscal

A ce sujet, en cas d'option pour l'IS, un choix peut être exercé entre :

leur imposition immédiate (plus-values immobilières) ;

ou

l'inscription des immeubles concernés au bilan d'ouverture de la première période d'assujettissement à l'IS pour leur valeur d'origine, en faisant apparaître, d'une part, cette valeur et, d'autre part, les amortissements et provisions qui auraient pu être déduits si l'entreprise avait été soumise à cet impôt depuis leur acquisition. Ce choix est exercé au moment de l'établissement de ce bilan d'ouverture, de manière globale, pour l'ensemble des biens constituant le patrimoine social (et non élément par élément).

Ce choix n'est pas sans conséquences puisqu'en cas de cession, la plus-value professionnelle sera calculée sur la valeur nette comptable reconstituée alors que les charges n'ont pas été réellement déduites.

Situation de la SCI à l'IS après l'option

Après exercice de l'option pour l'IS, la SCI devient assujettie à l'impôt sur les sociétés. Dès lors, ses résultats sont déterminés dans les conditions de droit commun applicables en matière de BIC.

Le taux d'IS applicable est le taux de droit commun. Toutefois, sous réserve du respect des conditions suivantes, les sociétés peuvent bénéficier d'un taux réduit d'IS de 15%, à hauteur de la fraction du résultat qui n'excède pas 38 120€ :

la société réalise un chiffre d'affaires inférieur à 7,63 m€ jusqu'en 2020 et 10 m€ en 2021 ;
le capital social de la société est entièrement libéré ;
le capital social de la société est détenu, de manière continue, à 75% au moins, par des personnes physiques ou par des personnes morales remplissant les conditions pour bénéficier du taux réduit d'IS de 15%.

Comme indiqué ci-dessus, un bilan d'ouverture doit être établi au titre de la première période d'imposition à l'IS. Il doit être produit, à l'administration fiscale, dans les soixante jours de l'option.

Les modalités d'établissement de ce bilan dépendent du choix effectué en ce qui concerne l'imposition des plus-values latentes existant à la date du changement de régime :

si l'entreprise a opté pour l'imposition immédiate des plus-values latentes afférentes aux biens compris dans le patrimoine de la SCI au moment du changement de régime fiscal, ces biens sont inscrits au bilan d'ouverture pour leur valeur vénale ;
en cas d'option pour la non-imposition immédiate des plus-values latentes, les biens sont inscrits, au bilan d'ouverture, pour leur valeur d'origine, en distinguant, d'une part, cette valeur et, d'autre part, les amortissements et provisions qui auraient été déduits si l'entreprise avait été soumise à l'IS depuis leur acquisition.

Droit spécial d'enregistrement portant sur les apports purs et simples d'immeuble

L'option pour l'IS d'une SCI donne ouverture au droit spécial de mutation au titre des apports purs et simples portant sur les immeubles, qui ont été effectués au profit de ladite SCI, postérieurement au 1er août 1965. Si le ou les immeubles détenus par la SCI n'ont pas été apportés mais ont été acquis par la SCI, ce droit d'enregistrement n'est pas dû.

Le droit spécial de mutation est liquidé, au taux de 5%, sur la valeur vénale du ou des immeubles qui ont été apportés. Il est dû à la date d'ouverture de la première période d'imposition à l'IS, sur la base d'une déclaration spécifique (i.e. formulaires n°2742 et 2743), souscrite en double exemplaire, dans le même délai que l'option de la société pour son assujettissement à l'IS.

Article à lire sur Compta Online : <https://www.compta-online.com/option-pour-assujettissement-des-sci-impot-sur-les-societes-ao2032>

Les articles : <https://www.compta-online.com/articles>

Avertissement : Ce site permet aux internautes de dialoguer librement sur le thème de la comptabilité.

Les réponses des Internauts et des membres du forum n'engagent en aucun cas la responsabilité de Compta Online.

Tout élément se trouvant sur ce site est la propriété exclusive de Compta Online, sous réserve de droits appartenant à des tiers.

Toute copie, toute reprise ou tout usage des photographies, illustrations et graphismes, ainsi que toute reprise de la mise en page figurant sur ce site, ainsi que toute copie ou reprise en tout ou partie des textes cités sur ce site sont strictement interdits, sous réserve de l'autorisation express écrite de l'ayant droit.

Toute reprise ou tout usage, à quelque titre que ce soit, des marques textuelles, graphiques ou combinées (comme notamment les logos) sont également interdits, sous réserve de l'autorisation express écrite de l'ayant droit.

© 2003-2022 Compta Online
S'informer, partager, évoluer