SCI transparente ou SCI translucide

Description

Entre SCI transparente ou translucide et SCI opaque, l'entrepreneur peut se perdre en matière de règles d'imposition, tant le système fiscal hexagonal demeure complexe. Il n'empêche que dans certaines circonstances, le choix du régime est restreint.

En général, celui qui prévoit de créer une société peut opter pour l'impôt sur le revenu (IR) ou l'impôt sur les sociétés (IS). Les conséquences y afférentes sont significatives tant sur le court terme que sur le long terme.

Créer votre SCI en ligne

Qu'est-ce qu'une SCI transparente ?

La société civile immobilière (SCI) est transparente **lorsqu'elle est soumise à l'impôt sur le revenu (IR).** Elle n'en sera alors pas directement assujettie, contrairement aux actionnaires. Les revenus qui leur sont distribués seront imposés à hauteur de leurs droits sociaux. Si un associé détient 25 % du capital social de l'enseigne dont les bénéfices atteignent les 40 000 euros, il devra déclarer 10 000 euros d'impôt.

Parmi les **autres types d'organisations transparentes** figurent également les sociétés en :

- Participation ;
- Nom collectif (SNC).

Leur point commun réside dans le fait que **la responsabilité des associés ne comporte aucune limite.**

Bon à savoir : les sociétés civiles qui exploitent des biens immobiliers à titre commercial sont d'office soumises à l'IS. Dans ce cas précis, la distinction entre SCI transparente ou translucide ne doit plus se faire.

Qu'est-ce qu'une SCI translucide ?

Le régime fiscal applicable à la SCI translucide est particulier. Cette dernière **ne paie pas d'IS**

© 2023 LEGALPLACE SAS

, comme le dispose l'Article 1655 ter du Code général des impôts (CGI). Quant aux dividendes versés aux actionnaires, ils comptent parmi les revenus de capitaux mobiliers.

Par définition, cette forme de société **constitue un compromis entre la firme transparente et l'entreprise opaque**, dont les résultats sont soumis à l'IS. Dans ce dernier cas, les bénéfices récupérés sur les comptes courants d'associés feront tout de même l'objet d'une imposition sur le revenu.

À noter : quand la société choisit de se soumettre à l'IS, il ne lui est pas possible de basculer vers un autre régime d'imposition. Les associés n'auront alors plus à se demander s'il faut opter pour la SCI transparente ou translucide.

Quelles sont les différences entre ces deux types de sociétés ?

Les différences entre la société civile transparente et celle translucide sont **moins nombreuses que celles observées entre ces formes d'organisation et la SCI opaque.** Concernant les points qui permettent de choisir entre SCI transparente ou translucide, le tableau suivant en donne une idée :

SCI transparente	SCI translucide

© 2023 LEGALPLACE SAS

Objet social : **SCI transparente ou translucide**	• Acquisition d'immeubles qui deviendront la propriété des associés à la suitede la division. • Construction de logements qui seront occupés par les associés après la division. • Mise en location des biens immobiliers en question pour le compte d'un ou de plusieurs propriétaires.	• Construction et location de locaux d'entreprises non équipés. • Prise de participation au sein d'enseignes locales en pleine croissance. • Placement collectif en valeurs mobilières.
Fiscalité : **SCI transparente ou translucide**	Indissociabilité de la personnalité fiscale de l'entreprise avec celle des associés.	Distinction entre la personnalité fiscale de l'entreprise (qui est exonérée de l'IS) et celle des investisseurs, avec possibilité de consolidation des résultats.

Alors que l'objet social détermine le régime d'imposition de la SCI, la distinction avec la personnalité fiscale de ses associés ne relève pas d'une importance capitale. SCI transparente ou translucide, **chacune d'elles procure les avantages suivants :**

- Éviter la double imposition sur les bénéfices ;
- Profiter d'un abattement en fonction de la durée de détention des droits immobiliers lors de leur cession.

Comment choisir entre la SCI transparente et la SCI translucide ?

En principe, aucune fiscalité n'est plus profitable qu'une autre. SCI transparente ou translucide : chacune d'elles se vaut. Le régime fiscal auquel la société sera soumise **doit être décidé en fonction du but fixé par les associés.**

© 2023 LEGALPLACE SAS

Il faut aussi que la situation de l'entreprise au moment de sa création (ou du changement de régime) soit prise en considération.

Imposition de la SCI transparente

Lorsque les SCI débutent leur activité, elles choisissent de **se soumettre à l'IR afin que le revenu imposable diminue, une fois les charges déduites.** Le principal avantage réside dans le régime des plus-values.

À compter de la cinquième année de propriété, l'impôt sur le revenu résultant de la cession baisse de manière inversement proportionnelle à la durée de détention. Une exonération est accordée passé les 22 ans.

Imposition de la SCI translucide

Qu'il soit question d'une SCI transparente ou translucide, les privilèges fiscaux sont légion. **Hormis l'obtention de nombreux avantages fiscaux**, le choix de la seconde option peut découler des motivations suivantes :

- Volonté d'échapper à l'indivision ;
- Transmission de la succession de manière graduelle ;
- Différenciation entre la propriété et la gestion des biens immobiliers ;
- Application du droit des sociétés.

FAQ

Quels sont les différents types de sociétés civiles immobilières (SCI) ?

Conformément aux Articles 1845 à 1870-1 du Code civil, la SCI est une personne morale constituée par des particuliers ou des professionnels. Elle peut prendre de nombreuses formes :

- Structure en jouissance à temps partagé par les occupants de résidences secondaires ;
- SCI de construction-vente (SCCV) qui permet de revendre les biens acquis ;

© 2023 LEGALPLACE SAS

- Entité familiale qui facilite la gestion du patrimoine immobilier par les membres d’une même famille.

Quand une société civile est-elle assujettie à l’impôt sur les sociétés (IS) ?

La SCI est soumise à l’IS quand elle puise ses revenus dans la location meublée. Il en est de même lorsqu’elle achète un bien immobilier en vue de le revendre. Ce montage financier demeure intéressant dans la mesure où le chiffre d’affaires excède la tranche du barème lié à l’impôt sur le revenu. Ici, les propriétaires tirent davantage profit du rendement locatif que des plus-values.

Dans quel cas une SCI opte-t-elle pour l’impôt sur le revenu (IR) ?

En règle générale, les bénéfices enregistrés par une SCI sont taxés suivant l’IR, par l’intermédiaire des associés. C’est la solution idoine pour les associés qui espèrent obtenir une plus-value à long terme. Ils se préoccupent moins du rendement pouvant être encaissé dans les plus brefs délais. Il est recommandé de prendre connaissance des nouvelles mesures prises par le gouvernement avant de décider du régime fiscal à appliquer.

Comment les associés d’une SCI peuvent-ils profiter d’une défiscalisation avec le régime d’imposition à l’IR ?

Grâce à la loi Malraux, les propriétaires d’immeubles situés dans une ZPPAUP ou Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager obtiennent une réduction d’impôt. Le montant (qui culmine à 22 %) varie aussi selon le montant des travaux à réaliser. En vertu de la loi Pinel, chaque associé peut prétendre à une diminution d’impôt sur ses propres parts. Encore faut-il que les titres soient conservés jusqu’à ce que la période couverte par le contrat de location expire.

© 2023 LEGALPLACE SAS