

**Comparatif entre la SCI semi-transparente et la SCI soumise à l'impôt sur les sociétés
(exercices ouverts en 2020)**

| | SCI "semi-transparente" | SCI soumise à l'impôt sur les sociétés |
|---------------------------------|---|---|
| Principaux avantages | <p>- La société n'acquies aucune imposition sur ses bénéfices (mais elle peut avoir à acquies des impôts directs locaux), ce sont ses associés (personnes physiques ou morales) qui sont imposés sur la fraction de bénéfice leur revenant en fonction des règles qui leur sont personnellement applicables (CGI. art. 8, 218 bis et 238 bis K). Par exemple : les personnes physiques associés d'une société civile de gestion immobilière verront les résultats courants imposés dans la catégorie des revenus fonciers</p> <p>- En l'absence d'assujettissement à la TVA et en l'absence d'associés relevant de régimes fiscaux professionnels (BIC, BNC... IS), une comptabilité de caisse suffit (recettes – dépenses)</p> <p>- En cas de cession de biens ou droits immobiliers par la société détenue par une personne physique (ou en cas de cession des parts de la société par une personne physique), la cession relève des plus-values immobilières des particuliers, avec un abattement pour durée de détention.</p> <p>- En cas de mise en distribution des résultats de l'exercice ou des précédents par la société, les associés (personnes physiques ou morales) ne sont pas imposés sur les sommes qu'ils perçoivent</p> <p>Le bénéfice n'est donc taxé qu'une fois, sans risque de double imposition, y compris en matière de plus-value (Jurisprudence Quemener*)</p> | <p>La société est imposable sur les bénéfices qu'elle réalise selon les règles de l'impôt sur les sociétés, elles-mêmes basées sur les règles des BIC (la société peut également avoir à acquies des impôts directs locaux).</p> <p>Il faut tenir une comptabilité commerciale (comptabilité d'engagement) déterminant le résultat comptable selon les règles BIC, puis le résultat fiscal</p> <p align="center">Le résultat fiscal est imposé au taux d'IS de : - 15 % pour les 38 120 premiers euros de bénéfice, - 28 % sur le bénéfice imposable au-delà de 38 120 €</p> <p>Lorsque l'investisseur est une personne physique fortement imposée à l'IR et aux prélèvements sociaux, le recours à une société soumise à l'IS peut donc parfois s'avérer un outil de capitalisation avantageux. Le coût de sortie doit cependant être pris en compte (voir ci-dessous les principaux inconvénients)</p> <p>L'option pour l'IS peut se réaliser à la constitution de la société ou en cours de vie sociale (ce qui implique dans ce cas un certain formalisme et demande un certain délai pour signifier l'option)</p> |
| Principaux inconvénients | <p>La création de la société entraîne des frais de constitution (rédaction des statuts et formalités de création) et également de suivi (tenue d'une comptabilité par le gérant et réalisation d'un rapport annuel écrit pour respecter les obligations prévues aux articles 1855 et 1856 du Code civil, tenue des assemblées générales, rédaction des déclarations fiscales, rédaction d'éventuels imprimés fiscaux uniques, etc.). Il en résulte un certain formalisme de gestion</p> <p>Sauf cas particulier, la constitution d'une société semi-transparente pour détenir et/ou donner en location des biens immobiliers ne procure aucun avantage fiscal particulier par rapport à un investissement réalisé en direct</p> <p>La décision de création d'une telle société semi-transparente doit donc reposer sur d'autres motivations que la seule recherche d'un avantage fiscal, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le recours au droit des sociétés, - la dissociation de la gestion et de la propriété des biens, - ou la transmission progressive des parts sociales. <p>En outre, le recours à une société civile permet de pallier les inconvénients de l'indivision.</p> | <p>- La cession de biens ou droits immobiliers par la société génère potentiellement du résultat pris en compte dans l'assiette soumise à l'IS, avec un régime fiscal en principe plus défavorable que celui applicable pour les particuliers</p> <p>- En cas de distribution par la société de résultats, réserves ou report à nouveau, les associés (personnes physiques ou morales) sont imposés sur les sommes qu'ils perçoivent dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers</p> <p>En cas de cession des actifs et/ou de distribution de dividendes par une société soumise à l'IS, le bénéfice est taxé plusieurs fois, ce qui crée une imposition multiple</p> <p>L'option pour l'impôt sur les sociétés est en principe irrévocable Une option pour l'impôt sur les sociétés peut générer d'importantes charges fiscales (imposition des plus-values latentes, droits d'enregistrement sur les apports en nature de biens immobiliers etc.) Gestion plus complexe et intervention souhaitable d'un comptable afin de réaliser une comptabilité commerciale et respecter les formalités déclaratives annuelles</p> |

* voir fiche– [Plus-values professionnelles des entreprises soumises à l'IR](#) – section CALCUL DE LA PLUS-VALUE