

## Introduction

Investir dans l'immobilier par le biais d'une société soumise à l'IS vous permet d'optimiser la fiscalité des revenus locatifs, tout en vous constituant un patrimoine immobilier dont la gestion et la transmission seront facilitées.

### LES JDDAY'S - FORMATION

**LEGALTECH/COMPTATECH :**  
La révolution numérique est en marche, venez vous l'approprier !

Vendredi 8 décembre 2017  
de 9 h 30 à 16 h 30  
Maison des Centraliens  
8 rue Jean Goujon 75008 Paris

Inscrivez-vous : [nbrossard@jurisdefi.com](mailto:nbrossard@jurisdefi.com)

Source



24 Blv Marcel Dassault  
64200 BIARRITZ  
Tél : 05.59.25.38.38  
Fax : 05.59.46.14.87

[www.pva-avocats.fr](http://www.pva-avocats.fr)

## DETENIR UN IMMEUBLE LOCATIF DANS UNE SOCIÉTÉ SOUMISE À L'IS

(Source : Fidroit)

### Principe

Lorsqu'un particulier détient un immeuble locatif en direct, les revenus générés par ce bien sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et subissent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2%(\*\*).

La stratégie consiste à apporter des fonds à une société civile spécialement constituée à cet effet qui va elle-même investir dans un bien locatif.

Les loyers perçus par la société sont soumis à l'impôt sur les sociétés à un taux réduit. Vous n'êtes personnellement imposé que si vous choisissez de procéder à une distribution des résultats.

Vous avez la possibilité d'appréhender la trésorerie de la société sans aucune fiscalité par le biais de remboursements partiels de votre compte courant.

Les parts sociales peuvent être données en nue-propiété à vos enfants à moindre coût fiscal.

### Mise en œuvre de la stratégie

- Constitution d'une société civile dont vous serez le gérant et qui va opter dès sa création pour l'impôt sur les sociétés. Elle doit être créée avec au moins deux associés qui feront un apport en numéraire limité.
- Apport de tout ou partie des fonds nécessaires à l'acquisition sous la forme d'un compte courant d'associé. Le surplus de l'acquisition peut être financé par emprunt.
- Réalisation de l'investissement par la société au moyen de capitaux qui lui ont été apportés.
- Perception des revenus locatifs par la société qui pourra :
  - Soit les conserver et les réinvestir progressivement,
  - Soit procurer des revenus à ses associés en remboursant au fur et à mesure les comptes courants de ces derniers ou en distribuant un dividende.

(\*\*) Taux global fixé par le projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2018, applicable aux revenus fonciers perçus en 2017.

## Une fiscalité de revenus optimisée

Le bénéfice de la société est déterminé par différence entre les revenus locatifs et les charges déductibles (frais d'acquisition, amortissement des constructions, charges courantes).

Il est imposé au taux réduit de 15% pour la fraction de bénéfice inférieure à 38 120 € et au taux de 28% ou 33,33% au-delà.

Vous pouvez bénéficier de revenus complémentaires en réalisant des remboursements partiels de votre compte courant d'associé sans aucune fiscalité.

Si vous choisissez de procéder à une distribution de dividendes, vous serez imposé à l'impôt sur le revenu sur les sommes reçues diminuées d'un abattement de 40% dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Vous supporterez également les prélèvements sociaux au taux global de 15,5%(\*\*\*)).

## Une transmission facilitée

Vous pouvez à tout moment transmettre l'essentiel de vos parts sociales à vos enfants en toute propriété ou en nue-propriété seulement par le biais d'une donation-partage, en constituant des lots divis entre vos enfants.

La valeur nette de la société qui constitue l'assiette des droits de donation sera d'autant plus faible que la société est endettée.

L'accroissement de la valeur des parts acquis au fil du temps grâce au remboursement de votre compte courant sera transmis à vos enfants sans droit de succession. Seule la valeur résiduelle de votre compte courant d'associé sera prise en compte dans votre succession.

## Avantages et inconvénients

### > D'un point de vue économique et juridique

Avantages	Inconvénients
Eviter les inconvénients de l'indivision.	Stratégie de long terme.
Possibilité de transmettre en gardant le contrôle et la gestion de l'immeuble.	Frais de constitution, de fonctionnement et éventuellement frais de dissolution.
Obtention de revenus complémentaires en fonction de ses besoins.	Responsabilité indéfinie des associés sur le passif social.
Possibilité de transmettre de manière échelonnée.	
Possibilité de consentir une donation-partage et de lotir tous les héritiers.	

(\*\*\*) A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, les dividendes ne seront plus soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu mais seront imposés au prélèvement forfaitaire unique de 30% sur leur montant brut (12,8% d'imposition +17,2% de prélèvements sociaux). L'imposition au barème progressif restera possible sur option, avec maintien de l'abattement de 40%.

### > D'un point de vue fiscal

Avantages	Inconvénients
Imposition des revenus à taux réduits.	Option pour l'IS irrévocable.
Aucune imposition chez les associés en l'absence de distribution.	Fiscalité des plus-values sur cession d'actifs accrue du fait de la reprise des amortissements.
Possibilités de procéder à des donations échelonnées et donc de profiter à plein des abattements renouvelés tous les 15 ans.	Double taxation en cas de distribution de dividendes (IS au sein de la société et imposition des dividendes chez l'associé).
Valorisation des parts tenant compte du passif social pour le calcul des droits de donation.	Obligations comptables et déclaratives.
Transmission automatique et sans fiscalité des bénéfices mis en réserve aux donataires.	
Remboursement du compte courant sans aucune fiscalité.	

### Exemple

- Acquisition d'un immeuble locatif d'une valeur de 200 000 €
- Montant des revenus locatifs annuels nets : 10 000 €
- Amortissement des constructions : 6 000 €/an
- TMI de l'investisseur : 41 %

Points de comparaison	Détention en direct	Détention au sein d'une société à l'IS
Revenus locatifs	10 000 €	10 000 €
Assiette imposable	10 000 €	4 000 €
Impôt	4 100 €	600 €
Prélèvement sociaux	1 720 €	-
Coût fiscal total	5 820 €	600 €
Taux réel d'imposition	58,20 %	6 %
Revenus complémentaires	Montant de la trésorerie appréhendé directement.	Montant de la trésorerie appréhendé par : - Remboursement du compte courant (sans fiscalité supplémentaires). - Ou distribution (avec fiscalité des dividendes).

Textes de référence :

C. civ : art.1832 et suiv.

CGI : art.206

BOI-IS-CHAMP-40

## Parlons-en ensemble !