

REGIME D'IMPOSITION

- Une société civile immobilière relève normalement du régime fiscal des sociétés de personnes.
- Une société civile immobilière qui n'exerce pas d'activité commerciale est de plein droit soumise au régime fiscal des sociétés de personnes : fiscalement « transparente », elle n'est pas soumise à l'impôt elle-même, mais ses résultats sont imposés au nom des associés au prorata des droits qu'ils détiennent.
- Une société civile louant des locaux meublés relève de l'impôt sur les sociétés, pour l'ensemble de ses résultats, dès lors que les profits retirés d'une telle location présentent le caractère de bénéfices industriels et commerciaux. Cette règle s'applique que l'activité soit exercée à titre habituel ou à titre occasionnel.
- Une société civile ne rentrant pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés peut opter pour cet impôt. L'option doit être notifiée au plus tard avant la fin du troisième mois de l'exercice au titre duquel la société souhaite être soumise pour la première fois à l'impôt sur les sociétés.

IMPOSITION AU REGIME FISCAL DES SOCIETES DE PERSONNES

DURANT LA DETENTION

- Les résultats réalisés par une société civile immobilière soumise au régime fiscal des sociétés de personnes sont déterminés et déclarés au niveau de la société elle-même. Cette société a donc une réelle existence fiscale mais n'est pas personnellement redevable de l'impôt.
- Les résultats sont imposés au nom personnel des associés. Chacun d'eux est imposé à raison de la part des résultats sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit à l'impôt sur le revenu s'il relève de cet impôt, soit à l'impôt sur les sociétés s'il est passible de cet impôt.
- Le choix de l'impôt sur le revenu entraîne une imposition des bénéfices au nom de chaque associé au prorata de leur détention : le résultat net est alors imposé au taux marginal d'imposition et aux prélèvements sociaux de chaque associé personne physique.

AMORTISSEMENT - ASSOCIE RELEVANT DE L'IMPOT SUR LE REVENU

- Aucun amortissement déductible.

ASSOCIE RELEVANT DE L'IMPOT SUR LE REVENU - IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE IMMOBILIERE

- La plus-value constatée lors de la vente d'un immeuble social relève, pour un associé relevant de l'impôt sur le revenu, du régime des plus-values immobilières privées.
- L'abattement pour la durée de détention diffère pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières à l'impôt sur le revenu de celui des prélèvements sociaux.

- L'exonération d'impôt sur le revenu est acquise au-delà d'un délai de détention de vingt-deux ans.
- L'exonération des prélèvements sociaux est acquise au-delà d'un délai de détention de trente ans.

ASSOCIE RELEVANT DE L'IMPOT SUR LES SOCIETES - IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE IMMOBILIERE

- La plus-value constatée lors de la vente d'un immeuble social par la société relève, pour un associé relevant de l'impôt sur les sociétés, du régime d'imposition des plus-values professionnelles.

SOCIETE CIVILE AYANT OPTÉ A L'IMPOT SUR LES SOCIETES

DURANT LA DETENTION

- Le choix de l'impôt sur les sociétés entraîne une imposition des bénéfices au nom de la société.
- Les associés de la société civile ne sont imposés à l'impôt sur le revenu, dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers, que sur les dividendes qui leur sont effectivement redistribués.

AMORTISSEMENT

- Les amortissements afférents aux immeubles dont la société civile immobilière est propriétaire doivent avoir été effectivement pratiqués dans les écritures de la société immobilière.
- Il convient de faire application de la méthode d'amortissement par composants qui aboutit à amortir séparément certains éléments de l'immeuble devant faire l'objet de remplacement avant l'expiration de la durée d'utilisation de l'immeuble lui-même.

IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE

- Les plus-values résultant de la cession d'un immeuble social par la société relèvent du régime d'imposition des plus-values professionnelles.
- La plus-value est traitée comme un bénéfice imposé à l'impôt sur les sociétés.
- La plus-value immobilière est déterminée par rapport à la valeur nette comptable.

*** * ***

Cette dichotomie est parfaitement résumée par l'adage « *il faut vivre à l'impôt sur les sociétés et mourir à l'impôt sur le revenu* ».