Acquisition d'un local commercial au travers d'une SCI

Quel régime fiscal choisir ? La donne a-t-elle changé en 2018 ?

Serge Gilodi

Acquérir les murs de sa pharmacie est une opportunité généralement recherchée par les pharmaciens titulaires, mais qui se heurte à des bailleurs tout aussi enclins à conserver la propriété de leurs locaux, qui leur procurent des revenus peu risqués, sans vacance locative et affichant un bon rendement.

Toutefois, les titulaires sont de plus en plus incités à rechercher des locaux adaptés à l'évolution de l'exercice professionnel, donc plus spacieux et plus accessibles. Cette tendance se traduit par une multiplication des opérations de transfert et de regroupement qui anime le marché de la pharmacie depuis quelques années.

Lorsque l'opportunité se présente, l'investissement immobilier est généralement réalisé par le biais d'une SCI constituée, à cet effet, soit dans le cercle familial, soit entre titulaires associés.

C'est donc la SCI qui s'endettera pour se porter acquéreur du local commercial et qui remboursera son emprunt au moyen des loyers versés par l'entreprise individuelle ou la société qui exploite la pharmacie.

Reste à choisir le régime fiscal de la SCI : impôt sur le revenu ou impôt sur les sociétés ?

Force est de constater que le choix s'oriente très majoritairement vers la SCI fiscalement transparente, dont le résultat est soumis à l'impôt sur le revenu des associés personnes physiques.

L'option de la SCI pour l'impôt société reste encore un choix minoritaire, le principal inconvénient résidant dans la double imposition qui s'applique lors de la cession du bien immobilier et qui grève considérablement le produit de la vente.

Mais comme chacun sait la fiscalité française est mouvante et la loi de finances pour 2018 n'a pas été avare en changements susceptibles de modifier les conséquences de l'une ou l'autre des options choisies :

- Augmentation des prélèvements sociaux à 17,20 % sur les revenus fonciers notamment,
- Baisse du taux de l'IS à 28 % jusqu'à 500 000 € de résultat,
- Instauration d'un prélèvement forfaitaire unique à 30 %, la « flat tax », sur les dividendes comme sur les plus-values de titres des sociétés à l'IS.

Chacune de ces trois dispositions semblerait de nature à faire pencher la balance en faveur du régime de l'impôt sur les sociétés. Au point de rebattre les cartes ? C'est l'objectif de notre simulation que d'apporter des éléments de réponse à cette question.

EXPOSÉ DU CAS

Un pharmacien a l'opportunité de transférer son officine dans un nouveau local dont il se porte acquéreur au travers d'une SCI constituée avec son épouse. Il est présumé que le taux marginal d'imposition du couple à l'IR est de 41 %. Les caractéristiques de l'investissement sont les suivantes :

L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER		LE FINANCEMENT	
Prix d'acquisition du local	500,0	Montant du prêt	500,0
Prix de revient (droits et frais inclus)	540,0	Droits et frais autofinancés	40,0
Loyer annuel	45,0	Durée de l'emprunt	15 ans
Indexation	1,5 %	Taux	1,50 %
Frais et charges déductibles	10 %		
Durée d'amortissement du bien	30 ans		

Pendant la phase de remboursement de l'emprunt, la fiscalité des revenus fonciers est l'inconvénient majeur de la SCI fiscalement transparente. Seuls les intérêts de l'emprunt étant déductibles, les associés supportent une imposition sur des revenus non encaissés puisque consacrés au remboursement en capital de l'emprunt.
Et la pression fiscale exercée sur cette assiette s'est accrue d'année en année :
- des prélèvements sociaux à hauteur de 17,2 % dont 6,8 % déductibles,
- un impôt sur le revenu à 41 %,
- soit un taux d'imposition global de 55,4 %.

SCI IR SUR 15 ANS	
LOYERS	**751**
Frais	75
Intérêts emprunt	59
REVENUS FONCIERS IMPOSABLES	**617**
Capital emprunt	500
REVENUS DISPONIBLES AVANT IMPÔT	**117**
Prélèvements sociaux	106
Impôt sur le revenu	236
FLUX DE TRÉSORERIE CUMULÉS	**-225**

SCI IS SUR 15 ANS	
LOYERS	**751**
Frais	75
Dotation aux amortissements	250
Frais d'acquisition	40
Intérêts emprunt	59
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	**327**
IS	49,0
RÉSULTAT NET	**278**
Réintégration frais et amortissements	290
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	**568**
Capital emprunt	500
TRÉSORERIE AVANT DISTRIBUTIONS*	**68**
DIVIDENDES DISTRIBUÉS*	**60**
Flat tax 30 %	18
FLUX DE TRÉSORERIE CUMULÉS	**42**
ÉCART FLUX ANNUELS (IS - IR)	**267**

A contrario, adopter la fiscalité de l'impôt sur les bénéfices des sociétés (IS) permet de réduire considérablement l'assiette de calcul grâce à l'amortissement du bien. En outre, les frais d'acquisition sont également déductibles, et le taux de l'impôt société évolue en sens inverse de la fiscalité des personnes physiques :
- 15 % jusqu'à 38 K€ (pour les PME),
- 28 % au-delà pour 2018, ramené à 26,5 % en 2021, puis 25 % à partir de 2022.

Au terme des 15 ans de remboursement de l'emprunt, le cumul des apports complémentaires effectués par les associés de la SCI à l'IR s'élève à 225 K€, soit en moyenne un effort financier de 15 K€ par an.
Dans l'hypothèse de l'IS, la trésorerie de la SCI permet au contraire de distribuer quelques menus dividendes aux associés, pour un total cumulé de 42 K€ après imposition à la flat tax.

La capacité de remboursement est donc incomparablement accrue avec l'adoption du régime fiscal de l'impôt sur les sociétés : le gain de trésorerie cumulé s'élève à 267 K€.

La revente du bien immobilier est réalisée par hypothèse au terme des 15 ans, au prix de 616 K€ correspondant à une valorisation de 1,5 % par an.

La fiscalité de la cession est très nettement à l'avantage de la SCI soumise à l'impôt sur le revenu, avec un taux d'IR réduit à 19 % et, surtout, une assiette de taxation calculée à partir du prix de revient et bénéficiant d'un abattement en fonction de la durée de détention. Rappelons toutefois que le mécanisme d'abattement s'est durci depuis 2013 : alors que les associés bénéficiaient jusqu'en 2012 d'une exonération totale des plus-values dès 15 ans de détention, celle-ci n'intervient désormais qu'au terme de 22 ans pour l'IR et de 30 ans pour les prélèvements sociaux ! Ainsi, dans le cas d'espèce, les abattements ne sont que de 60 % pour l'impôt sur le revenu et de 16,5 % pour les prélèvements sociaux, mais ils s'appliquent à une plus-value de seulement 76 K€.

Dans l'hypothèse de l'option IS, la cession entraîne un mécanisme de double imposition :
- au niveau de la SCI, la plus-value est calculée sur la base de la valeur nette comptable et imposée comme un profit exceptionnel au taux de l'IS,
- puis les associés liquident la société pour appréhender le solde net de la cession, et les bénéfices de la SCI sont alors imposés comme une distribution de dividendes soumise à la flat tax de 30 %.

SCI IR	
PRIX DE VENTE	**616**
Prix de revient	540
PLUS-VALUE	**76**
Assiette taxable aux prélèvements sociaux	63
Assiette taxable à l'IR	30
IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE	**17**
Prélèvements sociaux 17,20 %	11
Impôt sur le revenu 19 %	6
DISPONIBLE CESSION	**599**

SCI IS	
PRIX DE VENTE	**616**
Valeur nette comptable	250
PLUS-VALUE	**366**
IS	98
RÉSULTAT NET	**518**
Solde trésorerie N-1	8
TRÉSORERIE DISTRIBUABLE	**526**
Flat tax 30 % (sur boni de liquidation)	146
DISPONIBLE CESSION	**380**
ÉCART CESSION (IS - IR)	**- 219**

Le résultat est sans appel, avec un écart de 219 K€ : alors que la taxation de la plus-value ampute le prix de vente d'à peine 3 % dans le cadre du régime des revenus fonciers, la double peine supportée dans l'hypothèse de l'option IS conduit à une taxation globale de 38 % du prix de vente !

Les résultats penchent globalement en faveur de l'option IS, avec un écart favorable de 48 K€ :
- pendant la vie de la société, la SCI à l'IS bénéficie d'une fiscalité allégée qui permet de dégager un gain de 267 K€ par rapport à la SCI soumise à l'IR ; ce différentiel n'est que modérément amplifié – environ 15 K€ cumulés sur 15 ans – par les nouvelles dispositions fiscales ;
- lors de la revente du bien, le coût fiscal supplémentaire de l'option IS s'élève à 219 K€ ; il est diminué cette année d'environ 50 K€ grâce à la baisse du taux de l'IS et l'instauration de la flat tax.

In fine, les dispositions entrées en vigueur en 2018 ont apporté un gain de l'ordre de 65 K€ au bénéfice la SCI à l'IS par rapport aux dispositions fiscales antérieures.

	SCI IR	SCI IS	Écart (IS-IR)
Flux annuels cumulés	-225	42	+267
Solde net de la vente	599	380	-219
DISPONIBLE NET	**374**	**422**	**+ 48**

EN CONCLUSION

Si l'intérêt de l'IS est incontestablement renforcé, la valeur de notre exemple ne vaut que pour lui-même et les hypothèses retenues. Ainsi, toute chose étant égale par ailleurs, retenir un prix de vente de 1 000 K€ aurait conduit à un résultat final opposé… Parfois, l'option de l'IS s'impose d'elle-même : c'est le cas lorsque la capacité de remboursement du pharmacien ne lui donne pas d'autre choix. Au contraire, l'option IR se révèle pertinente lorsque le pharmacien est en situation de déficits fonciers ; les problématiques de transmission patrimoniale pourront aussi être un facteur de choix décisif.

Mais si certaines données sont connues et facilement paramétrables dans une simulation, la décision repose aussi sur des spéculations, en particulier sur le potentiel de valorisation du bien à long terme et sur la pérennité des dispositions fiscales actuellement en vigueur.

Adopter l'impôt sur le revenu pour sa SCI relevait souvent d'un non-choix, parce que c'était la norme, parce que l'IS était présupposé insupportable au moment de la revente.

Aujourd'hui comme hier, acquérir son local commercial est une décision stratégique qui doit inciter le pharmacien à effectuer, avec ses conseils, une étude personnalisée pour éclairer ses choix. D'autant que d'autres options que nous n'avons pas évoquées méritent parfois d'être explorées, parmi lesquelles l'opportunité du crédit-bail immobilier, ou le démembrement des parts sociales de la SCI.