

# OPTIMISATION FISCALE DES SCI

Gael Nagou

Gael Nagou

Optimisation fiscale  
des SCI

© Gael Nagou, 2023

ISBN numérique : 979-10-405-4267-4

**Librinova**”

[www.librinova.com](http://www.librinova.com)

Le Code de la propriété intellectuelle interdit les copies ou reproductions destinées à une utilisation collective. Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite par quelque procédé que ce soit, sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants cause, est illicite et constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle.

# Introduction

La première Société Civile Immobilière (SCI) « [...] a été créée le 8 mars 1804 (17 Ventôse an XII) et a été instituée en même temps que le Code civil, qui a été promulgué le 21 mars 1804 (30 ventôse an XII) par Napoléon Bonaparte<sup>1</sup> ». Créée dans un premier temps afin de faciliter la gestion de « propriété collective »<sup>2</sup>, elle est devenue aujourd'hui, un instrument juridique efficace en matière d'optimisation fiscale du patrimoine.

« L'optimisation fiscale est [...] au cœur des préoccupations de chacun<sup>3</sup> » et à cela « [...] s'y ajoute une prise de conscience concernant l'incertitude de l'avenir et la volonté de protéger et de transmettre son capital dans les meilleures conditions<sup>4</sup> ». C'est pourquoi, les Sociétés Civiles Immobilière portent une attention particulière à l'impôt.

En effet, il n'est pas rare de voir arriver dans nos cabinets, des clients avec des questions d'ordres fiscaux et notamment des questions en rapport avec l'optimisation fiscale de l'imposition de leurs revenus de patrimoine immobilier.

Cette étude fiscale nous amène à l'étude du concept d'optimisation fiscale des revenus fonciers de la Société Civile Immobilière pour résoudre des situations fiscales aussi lourdes que complexes.

Dans la pratique, très peu de SCI adopte une stratégie d'optimisation fiscale, cela est d'autant plus regrettable puisqu'elle contribue à l'accroissement de la rentabilité. Il s'agit d'ailleurs d'un des objectifs de ce mémoire qui est de démontrer que « la [...] société civile peut dans certaines situations présenté de substantiels avantages fiscaux »<sup>5</sup>, qu'il « [...] est possible de, combinée avec une option pour l'impôt sur les Sociétés »<sup>6</sup>.

Pour ce faire nous avons entrepris une démarche de recherche sur des éclairages théoriques de chercheurs ayant mené des recherches en science de gestion autour des mots-clés, « Optimisation fiscale » et « Fraude ». Nous avons retenu comme ouvrage principal la thèse, d'Inès Menchaoui (2015).

Et nous avons entrepris une recherche de documentation professionnelle axée autour de l'imposition des revenus de patrimoine, des revenus professionnels, du

contexte, des conséquences, et des outils. Nous avons retenu uniquement des ressources utilisées par la profession comptable et des ressources académiques.

Afin de nous permettre de mener une analyse empirique de l'imposition des résultats d'activités et des plus-values à long terme de SCI au travers des études de cas de la SCI TRIANGLE et de la SCI TRICONE.

Munis de ces outils, nous allons chercher à répondre à la problématique suivante :

« Quel est l'impact de l'option pour l'Impôt sur les Sociétés dans la Société Civile Immobilière dans le cadre d'une optimisation fiscale des revenus ? »

Ce mémoire nous permettra de comprendre et d'expliquer les différentes impositions qui existent en matière d'imposition de revenus locatifs des SCI et de démontrer dans quels cas l'imposition l'option pour l'IS constitue un levier d'optimisation fiscale pour les SCI.

Nous verrons dans un premier temps le concept d'optimisation fiscale (Chapitre I). Nous commencerons bien entendu par le définir et inciter sur ses éventuels prérequis et ses limites légales. Ensuite nous nous intéresserons à la SCI et ses modalités d'imposition (Chapitre II). Nous commencerons bien entendu par présenter les caractéristiques de la SCI et ses modalités d'imposition sur le court et long terme. Au terme de cela, nous réaliserons ensuite une approche empirique mettant en avant les avantages de l'Impôt sur les Sociétés et ses limites (Chapitre III).

# CHAPITRE I

## LE CONCEPT DE L'OPTIMISATION FISCALE

### 1) DE L'OPTIMISATION À LA PLANIFICATION FISCALE

Une optimisation fiscale permet un accroissement de la rentabilité, en contrepartie d'une diminution significative de l'imposition, sans pour autant être assimilé à de la fraude. Toutefois, il est préconisé, dans un projet d'optimisation fiscale, d'établir une planification fiscale. Des prérequis comptables et fiscaux seront, pour cela, nécessaires.

#### A) OPTIMISATION ET PLANIFICATION FISCALE

D'après Soulef DAMMAK, les « *incitations fiscales ont pour effet de diminuer le coût du capital, elles peuvent donc agir sur la rentabilité anticipée et la contrainte de solvabilité* »<sup>7</sup>.

SCHMIDT définit l'optimisation fiscale « " [...] *comme l'utilisation par le contribuable de moyens légaux afin de minimiser le montant de l'impôt dû.* " »<sup>8</sup>

Selon TSHIBANDA (2012), « *L'optimisation et la planification fiscales [...] s'érigent en éléments de survie et de réussite de l'entreprise en raison de l'effet significatif de la charge de l'impôt ainsi que de la multitude d'opportunités offertes par le droit fiscal* »<sup>9</sup>

Depuis, les « [...] *entreprises ont compris que le fiscal peut être considéré comme un domaine à gérer; au même titre que le commercial et le financier, ce qui conduit les gestionnaires à se poser légitimement la question de savoir si la réduction des charges fiscales ne constitue pas une source de profit pour l'entreprise (Bertrandon et Collette, 1989).* »<sup>10</sup>.

Toutefois, « [...] *rien ne sert à s'acharner sur une réduction d'impôt qui peut être sanctionnée ultérieurement par un redressement fiscal qui alourdira*

*d'avantage la charge fiscale globale de l'entreprise ou sur l'élaboration d'un montage fiscal coûteux, sans rapport »<sup>11</sup>*

En effet, « *"Selon M. SCHOLLES et M. WOLFSON, « la planification fiscale consiste à viser la performance maximale en recherchant la minimisation de tous les coûts, aussi bien les coûts fiscaux que les coûts de transaction »<sup>12</sup>* .

Ainsi, nous pouvons dire que l'optimisation fiscale se définit comme un concept ou un montage juridique dont la finalité consiste à rendre efficient le cheminement des flux financiers et le résultat comptable d'entreprise.

Ceci étant, l'optimisation et la planification nécessitent en amont une bonne maîtrise de la réglementation fiscale et comptable.

## B) LES PRÉREQUIS DE LA PLANIFICATION FISCALE

« Avant d'optimiser, il faut tout d'abord commencer par ne pas commettre d'erreurs fiscales »<sup>13</sup>. En effet, la maîtrise des réglementations fiscales et comptables sont les prérequis la plus importante pour ne pas dire indispensable dans un projet d'optimisation fiscale.

### ❖ Le respect de règles comptables et fiscales

Selon R. YAICH (2007), l'administration fiscale « sanctionne la comptabilisation d'une immobilisation en charge d'une part par la non déductibilité de la charge et d'autre part par la non déductibilité de l'amortissement constaté. »<sup>14</sup>. En effet, l'approche juridique prévaut sur l'approche économique en fiscalité Française.

D'après R. YAICH toujours, « la tenue d'une comptabilité comme son contrôle exigent pour être à même de cerner les divergences et procéder au retraitement nécessaire visant à rapprocher comptabilité fiscalité : une bonne connaissance des méthodes et règles comptable, et une bonne connaissance des prescriptions fiscales »<sup>15</sup>.

En effet, les textes de loi exigent des retraitements extra comptables différents sur le résultat comptable, en fonction du choix de régime fiscal retenu pour déterminer de la base et le montant de l'imposition.

Cependant, quand bien même la bonne maîtrise de textes fiscaux est présente, dans « plusieurs cas, les contribuables se trouvent redressés en raison du défaut de respect de certaines règles de formes prévues par la législation fiscale en vigueur sans qu'il n'y ait réellement une fraude ou insuffisance au niveau du bénéfice imposable déclaré »<sup>16</sup>.

## ❖ Les conditions de forme d'une comptabilité irréprochable

L'administration fiscale exige des conditions de forme de présentation des comptes annuels. Ces dernières, obligatoires, constituent cependant le seul moyen de défense du contribuable en cas de contrôle fiscal. Et le non-respect de ses règles de formes entraîne le plus souvent des sanctions fiscales onéreuses et lourdes. Pour être en harmonie avec les règles de forme, il est nécessaire d'établir et de conserver à chaque fin d'exercice des documents comptables qui sont les suivants :

### • Les livres comptables

D'après l'article L123-173 du Code du Commerce, « *Tout commerçant tient obligatoirement un livre-journal et un grand livre* »<sup>17</sup>.

À défaut d'être commerçant, l'article 1856 du Code Civil prévoit que « *Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues* »<sup>18</sup>.

Ainsi, il est recommandé et obligatoire pour les sociétés de tenir une comptabilité respectant les directives du Plan Comptable Général (ci-après PCG) pour les sociétés.

L'absence manifeste de comptabilité et de production de grand livre général et de livre-journal permet de remettre en cause l'existence d'une comptabilité par l'administration fiscale et aboutir sur un rejet de comptabilité.

Aussi, quand bien même les conditions de mise en place de comptabilité sont assurées, le risque de comptabilité est toujours présent en cas de contrôle sur pièces.

### **•Les pièces comptables justificatives**

D'après l'article L 123-22 du code du Commerce « *Les documents comptables et les pièces justificatives sont conservés pendant dix ans* »<sup>19</sup> .

Il est aussi recommandé de conserver en bonne état les pièces justificatives des enregistrements comptables pendant une durée minimum de dix années.

### **•Les liasses fiscales et annexes**

Il est obligatoire pour les sociétés d'établir chaque année la déclaration des revenus par le biais de liasse fiscale et de l'annexe comptable.