



FISCALITÉ

La SCI, outil d'épargne et de défiscalisation

Luc LEESCO

Avec une société civile immobilière (SCI), vous pouvez vous constituer un patrimoine immobilier professionnel distinct de votre activité avec une fiscalité attractive. Vous pouvez aussi vous constituer un complément de retraite et préparer la transmission de votre patrimoine. Décryptage de cet outil qui ne manque pas d'attrait mais qui nécessite néanmoins les conseils éclairés d'experts.

Le local professionnel, contrainte mais aussi opportunité

À la fois lieux de soins, lieux de réunion entre professionnels, vos locaux contribuent à bâtir votre image aux yeux de tous, patients, collègues, concitoyens, et même à ceux de votre propre famille : "Montrez-moi votre local et je vous dirai qui vous êtes !". La réglementation les concernant met à votre charge de multiples contraintes, dont dernièrement les nouvelles normes d'accessibilité, ou encore, les incitations à la création de maisons médicales. Vous êtes devant la problématique du local professionnel. Il y a de multiples façons de détenir un local :

- le louer à un propriétaire ;
- le louer à soi-même ;
- l'acheter à titre privé ;
- l'acheter à titre professionnel.

Si vous prenez cette dernière option, directement ou par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (SCI), vous pourriez vous associer avec d'autres professionnels utilisateurs ou des membres de votre famille. Un emprunt bancaire sera sollicité, dans la grande majorité des cas, pour financer cet achat.

Se constituer une épargne

Les associés de la SCI vont se constituer un patrimoine immobilier. La valeur de leur patrimoine augmentera au fur et à mesure des remboursements de l'emprunt.



Rappel de quelques obligations concernant le local professionnel

« L'Idel doit disposer au lieu de son exercice professionnel d'une installation adaptée et de moyens techniques suffisants pour assurer l'accueil, la bonne exécution des soins et la sécurité des patients. » Sans oublier toutes les autres réglementations (accessibilité, urbanisme..)

(articles R.4321-21, R.4312-33 & 35, R. 4312-38 et R 4312-40 du CSP, ainsi que le Titre 5 § 5.1 de la Convention nationale de juillet 2007)



Luc Leesco,
expert-comptable,
partenaire de FNI Compta

Transmettre son patrimoine

La cession des parts de la SCI est indépendante de celle de votre outil professionnel. Ce choix offre de la souplesse. En cas de vente de votre patientèle, vous pourrez ainsi conserver vos parts de SCI. Le prix de cession ne sera pas alourdi par l'immobilier. Vous gardez la possibilité de vendre les parts de la SCI selon les règles que vous aurez prévues dans vos statuts.

Vous pouvez vendre vos parts à :

- votre successeur ;
- vos collègues ;
- votre famille ou à un tiers.

Se constituer sa retraite soi-même

Une fois l'emprunt remboursé, vous allez pouvoir partager entre associés les revenus tirés de la SCI constituant ainsi un complément de retraite bien appréciable le moment venu. Comme le dit le proverbe "On n'est jamais mieux servi que par soi-même !".

Défiscaliser, mieux que du "Madelin"

Les loyers versés financent l'acquisition du patrimoine immobilier de la SCI, effectuée par emprunt.

Les loyers versés par le cabinet infirmier sont des charges déductibles quelle que soit sa forme d'exploitation (individuelle, SCM, SCP, Selarl). Cette défiscalisation est plus favorable que celle effectuée dans le cadre de la "loi Madelin" qui supporte les charges sociales et procure des avantages que vous ne maîtrisez pas vous-même (rentabilité et sortie uniquement sous forme de rente, jamais en capital).

Choisir sa fiscalité

De plein droit, les loyers de la SCI sont taxés dans la catégorie des revenus fonciers (2072) et reportés à ce titre directement dans la déclaration d'impôt sur le revenu (2042). Par option irrévocable, vous pourrez faire assujettir le revenu de la SCI à l'impôt sur les sociétés (IS). Selon votre situation, vous pourrez choisir votre fiscalité ou plutôt votre moyen de défiscaliser. Par exemple, si vous avez des déficits fonciers provenant d'autres immeubles, vous serez alors peut-être enclin à ne faire aucune option de sorte que les revenus de la SCI viennent s'imputer

Quelques conseils d'expert

- **Montant du loyer.** Il convient d'être prudent dans la fixation du montant du loyer. Celui-ci doit être évalué au regard du prix du marché, et non en fonction des échéances de l'emprunt. Faites estimer le loyer par un professionnel.
- **Durée de remboursement.** Pour ajuster au mieux vos remboursements au montant des loyers, négociez avec votre banquier le taux et la durée de l'emprunt. Pensez que dans certains cas exceptionnels un remboursement *in fine* peut constituer une solution.
- **Associés.** Dans le cas d'une société constituée avec des collègues, il est conseillé d'avoir une répartition égalitaire du capital pour éviter des conflits d'intérêt qui nuiraient à terme à votre collaboration sur le terrain.
- **Montant du capital.** L'avantage financier et fiscal sera proportionnel à l'emprunt effectué. En général, le capital sera faible et négocié avec le banquier ; un apport en compte courant peut compléter le capital.

sur ce déficit. À l'opposé, si vous êtes fortement fiscalisé, vous opterez peut-être pour faire assujettir votre SCI à l'IS.

La meilleure méthode de défiscalisation dépendra de la situation de chacun. C'est assez complexe, il est impératif de vous faire accompagner pour ce choix car cette option est irrévocable.

Et l'IFI ?

Si vous êtes assujetti à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), qui remplace depuis le 1^{er} janvier 2018 l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), les parts de SCI peuvent être exonérées à la condition que la SCI loue les locaux à l'entreprise qui constitue pour le chef d'entreprise un outil de travail et dans cette unique proportion.

Quand et comment passer en SCI ?

Vous êtes installé(e) depuis des années avec succès. Vous souhaitez organiser votre patrimoine, préparer votre retraite, et pourquoi pas, défiscaliser. À l'occasion de l'arrivée d'un nouveau collègue ou d'un changement de situation personnelle ou de local, vous vous posez la question de l'immobilier professionnel, sa consistance, son mode de détention individuelle ou en société.

En résumé

La SCI est un bon outil d'épargne et de défiscalisation. Son organisation impose

Fiscalité de la SCI

Vous pourrez placer la SCI sous le régime des "revenus fonciers" ou celui de "l'IS".

- **Les revenus fonciers.** Régime de plein droit : revenus imposés à l'impôt sur le revenu. Déclaration effectuée sur formulaire 2072.

Les loyers perçus par la SCI déduction faite des charges sont normalement imposés selon le régime des revenus fonciers, c'est-à-dire au barème progressif et aux contributions sociales.

- **L'impôt sur les sociétés (IS).** Le taux d'imposition sera de 15% pour la fraction de résultat inférieure à 38 120 € puis de 28% ou 31% avec la possibilité d'amortir l'immeuble selon les règles des BIC... Cela aboutit souvent à générer un déficit fiscal.

Attention : cette option est irrévocable !

des choix très techniques qui auront des conséquences durables et importantes tant pour votre activité professionnelle que pour votre économie personnelle. Il convient donc que vous vous fassiez accompagner par une équipe connaissant bien votre problématique professionnelle. Bien consciente de ces enjeux, la FNI met à votre disposition son service juridique et FNI Compta à cet effet. ●