

COMPTABILITÉ ET FISCALITÉ DES SCI : DE L'IMPORTANCE D'UN FORMALISME RIGOUREUX LORSQU'ON ACQUIERT OU POSSÈDE UN BIEN IMMOBILIER EN FRANCE



Par **Robert ANTHONY**, Associé Principal du cabinet Anthony & Cie

Que les lecteurs soient avertis, les exigences de l'administration fiscale française sont de plus en plus draconiennes, en particulier pour les propriétaires de biens immobiliers. Concernant les propriétaires étrangers, ils ne bénéficient d'aucune clémence de sa part. La vocation de l'administration fiscale est d'appliquer les textes ; certainement pas de se livrer à une forme de casuistique en fonction de la nationalité des propriétaires. *Dura lex, sed lex.*

À titre d'illustration, lorsque l'on décide de travaux de rénovation ou autres, il faut toujours s'assurer que les factures soient suffisamment détaillées, adressées uniquement au donneur d'ordre, que ce soit une personne physique ou une Société Civile Immobilière (SCI).

Ensuite, il faut impérativement que ces factures soient réglées d'un compte bancaire au nom de la personne à qui est adressée la facture, conserver indéfiniment tous les documents et toutes les preuves de paiement, n'accepter aucun flou de la part des entreprises qui diligentent ces travaux.

La possibilité de pouvoir justifier la provenance des fonds ayant servi à régler ces factures en cas de vente peut également être déterminante. Par ailleurs, les Britanniques, étant désormais hors Union Européenne (le fameux « Brexit »), ont obligation de mandater un représentant fiscal en cas de vente.

Cette rigueur sera déterminante au moment de la revente des biens immobiliers. En effet, le marché de l'immobilier n'ayant cessé de s'apprécier au cours des dernières décennies, nombre de vendeurs doivent acquitter l'impôt sur la plus-value immobilière. Schématiquement, la plus-value est une soustraction entre

On ne peut bénéficier de l'abattement forfaitaire de 15 % pour les travaux qu'à la condition de détenir le bien immobilier depuis au moins 5 années

le prix de vente d'une part et d'autre part le prix d'achat, les frais d'acquisition et le montant de travaux. Or, ces derniers ne seront déductibles qu'à la condition d'avoir respecté tout le formalisme évoqué ci-avant. Sinon l'administration fiscale rejettera la déductibilité des travaux effectués et les conséquences fiscales pourront se révéler cuisantes.

Pour mémoire, on ne peut bénéficier de l'abattement forfaitaire de 15 % pour les travaux qu'à la condition de détenir le bien immobilier depuis au moins 5 années. Ensuite, il faut faire un petit calcul pour le choix de la meilleure option possible : le vrai coût des travaux ou l'abattement forfaitaire de 15 %.

Pour justifier qu'une société n'est pas fictive, il faut pouvoir prouver sa matérialité.

Pour être en capacité de justifier qu'une société n'est pas fictive, il est important de comprendre qu'il faut pouvoir prouver sa matérialité. Il faut donc avoir une domiciliation qui ne soit pas qu'une boîte à lettres, tenir des registres juridiques au jour le jour, tenir sa comptabilité en temps et en heure et ne surtout pas imaginer qu'il puisse être possible de régulariser la situation des factures et preuves des paiements au moment de la vente. Nous constatons en effet que nombre d'entreprises du bâtiment ont une durée de vie assez courte. Il sera impossible d'obtenir des documents a posteriori si la société n'existe plus. De plus, les banques aussi évoluent ; elles fusionnent, sont rachetées, changent de process interne. Plusieurs années après les opérations bancaires, il peut être compliqué et coûteux de récupérer des données archivées.

Contrairement à ce que dit la loi, nous considérons qu'il faut conserver toutes les archives des sociétés sans

limitation de durée. Comme le démontre ce qui vient d'être abordé. Un autre argument est que les exigences légales de provenance des fonds ne cessent de se renforcer et qu'il est de plus en plus fréquent que les autorités de contrôle demandent, au moment de la vente, les documents faisant preuve de l'origine des fonds ayant servi à l'acquisition en fonction des exigences légales en vigueur au moment de la vente.

Au-delà des questions relatives à l'échange international d'informations, l'identité du bénéficiaire économique du bien doit être divulguée. Il est également nécessaire pour cette raison de conserver précieusement les preuves des origines des fonds ayant servi à l'acquisition des propriétés. Plusieurs jurisprudences récentes ont conduit à taxer des propriétaires qui ne pouvaient pas faire la preuve qu'ils étaient réellement les actionnaires ultimes d'empilement de structures juridiques possédant des biens immobiliers. Les notaires aussi peuvent être inquiétés s'ils n'ont pas fait leur diligence anti-blanchiment au moment des acquisitions. Cela s'applique également dans le cas des acquisitions en nom personnel. Nous constatons aussi que beaucoup des clients fortunés étrangers achètent des biens immobiliers via des SCI. Ces biens immobiliers leur servent principalement de résidence secondaire. Aussi, ces biens sont-ils meublés, de facto.

Quel que soit le niveau de fortune, nous observons également que la tendance est que de plus en plus de ces particuliers louent dans le cadre de la location saisonnière meublée leurs résidences secondaires, y compris lorsque celles-ci sont détenues par des SCI (hors Covid, le marché est porteur, la demande est forte) en ignorant toutes les implications de ces opérations économiques en apparence ordinaires.

En outre, dans bien des cas, le formalisme de tenue des comptes et du registre des assemblées générales n'est

pas respecté, si bien que lorsque se produit un contrôle fiscal, en plus de la douleur du redressement, ces SCI deviennent fiscalisées à l'impôt sur les sociétés. Le bien détenu par la SCI sera désormais amorti et de fait, les conséquences à la revente au niveau de l'imposition sur la plus-value seront également douloureuses. Rappelons que la vocation de la SCI, au-delà de la détention immobilière, est la location nue.

Alors qu'il aurait été dans ces cas si pertinent et si simple de conseiller au lieu d'une SCI une SARL dite de famille comme structure d'acquisition.

En somme, cette typologie de clients a toujours besoin d'être accompagnée, conseillée ; un étranger ne peut pas intégrer toute la complexité du système français, au risque de se retrouver à terme dans des positions plus qu'insatisfaisantes, voire inconfortables.

Notons au passage que cela est aussi en grande partie vrai pour les nationaux eux-mêmes.

En résumé, l'acquisition immobilière via des sociétés conserve des avantages majeurs :

- Baisse de l'IFI par dilution du capital
- Baisse de l'IFI par refinancement hypothécaire
- Baisse de l'IFI par financement des travaux
- Possibilité de transfert des parts
- Planification successorale
- Baisse de l'imposition sur les revenus
- Pour la plus-value, si achat de parts de société immobilière, conservation de la date d'acquisition du bien immobilier pour les abattements pour durée de détention

L'acquisition immobilière via des sociétés conserve des avantages majeurs

Mais à la condition expresse de respecter scrupuleusement tout le formalisme légal et fiscal comme décrit ci-avant.