

Investir dans un Pinel à travers une SCI

3 mai 2017



Il est possible d'effectuer un investissement Pinel par le biais d'une SCI.

Quelques données

3

Pour bénéficier du dispositif PINEL, il est nécessaire de s'engager à conserver le bien et à le louer pour une durée de 6, 9 ou 12 ans.

En cas d'option pour 6 ou 9 ans, il est possible de proroger ce délai.

5

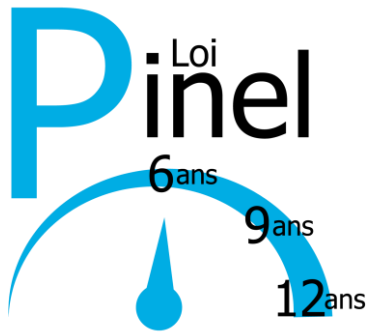
Selon la durée de l'engagement de location, la **réduction d'impôt** est répartie sur 6, 9 ou 12 ans à compter de la date d'acquisition ou d'achèvement du bien.

Une lecture approximative des textes laisserait supposer que pour bénéficier des avantages fiscaux liés à un investissement PINEL, il est impossible de constituer une société civile immobilière pour détenir le bien immobilier en question.

Ce raccourci est peut-être dû à l'assimilation de la SCI à un outil de transmission du patrimoine au profit des enfants, alors que le Dispositif PINEL impose un engagement de conservation et de location du bien acquis neuf, pour une durée de 6, 9 ou 12 ans.

Durant ces engagements, aucune transmission à titre gratuit ou onéreux et aucun démembrement de propriété ne sera autorisé.

Or, nous venons de le préciser, les engagements fiscaux ne durent que 6, 9 ou 12 ans. **Passé ce délai, toute transmission redevient possible** (comme la revente). Et aucun texte n'interdit aux investisseurs d'acquérir le bien immobilier par une Société civile immobilière à l'impôt sur le revenu.



L'intérêt de l'investissement PINEL et de la SCI cumulé

Lexique : La notion du jour

La société civile immobilière : La SCI est une société civile constituée par au moins deux associés qui ont vocation à constituer, développer ou conserver un patrimoine immobilier en commun.

Cette société peut être constituée entre membres d'une même famille ou avec des tiers, concubins, conjoints etc.

La SCI constitue l'un des piliers de la gestion patrimoniale en France. Elle permet dans la majorité des cas de transmettre un patrimoine important dont la valeur s'appréciera dans le temps, avec un minimum d'imposition au titre des droits de donation ou de succession.

Elle permet également de **distinguer « propriété »** et **« contrôle »**, ce qui la rend parfaitement adaptée à une situation familiale. Les parents peuvent transmettre la propriété des parts sociales sans pour autant concéder les pouvoirs et « l'autorité » aux enfants.

Les statuts sociaux fixent les règles qui s'imposent aux associés. L'unanimité sera dans la plupart des cas nécessaires pour modifier les statuts.

Le dispositif PINEL concerne les investissements dans un **logement neuf** ou en l'état futur d'achèvement réalisés **entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2017**.

Ce dispositif est tout à fait adapté pour les contribuables qui ont leur domicile fiscal en France et dont l'impôt sur le revenu issu du barème progressif est suffisamment élevé pour imputer la réduction.

Nous préconisons toutefois une tranche marginale d'imposition (TMI) inférieure à 41%. Au-delà, d'autres dispositifs pourraient procurer une réduction (ou déduction) plus avantageuse.

Montant de la réduction d'impôt.

L'investissement PINEL permet une réduction d'impôt qui est calculée sur la base du prix de revient du logement, retenu dans la limite de 5.500 € par mètre carré de surface habitable sans pouvoir dépasser 300 000 € par foyer fiscal et par an.

Il est toutefois possible de cumuler deux acquisitions maximums par an et par foyer.

Toutefois, lorsque le bien est acquis par une Société civile immobilière, ces limites de 300 000 € et de deux biens par an, par foyer s'apprécient **au niveau de la société**.

Le taux de réduction d'impôt est de :

- 12% pour un engagement de 6 ans ;
- 18% pour un engagement de 9 ans ;
- 21% pour un engagement de 12 ans.

Cette réduction d'impôt sera répartie proportionnellement tout au long de l'engagement de location.

Remarque : le solde de la réduction d'impôt qui, au titre d'une année, excède l'impôt dû n'est pas reportable sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes.



Quels avantages à détenir une SCI pour votre PINEL ?

Les conditions à respecter

Concernant la Société, cette dernière doit être à l'**impôt sur le revenu** et ne doit pas opter à l'impôt sur les sociétés (ou être requalifiée comme telle en effectuant des actes de commerces).

De plus, les parts sociales doivent être détenues **en pleine propriété**, ce qui exclut une transmission en nue-propriété avant l'acquisition du bien.

Concernant le logement, il doit s'agir d'un **logement neuf**, acquis en **l'état futur d'achèvement** ou construit par la SCI.

Le logement doit être situé dans une commune classée par arrêté dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements (communes classées en zones A bis, A et B1, B2 et C).

Enfin, le logement doit présenter un certain niveau de **performance énergétique** globale (label BBC 2005, RT 2012, label HPE 2009 ou BBC...).

Dans les 12 mois qui suivent son acquisition ou son achèvement, le logement doit être :

-loué pendant une durée minimale de 6 ou 9 ans, avec prorogation possible de l'engagement de location par période triennale sans pouvoir excéder 12 ans au total ;

-à usage de résidence principale du locataire (qui ne doit pas être un membre du foyer fiscal de l'un des associés. Toutefois, il sera possible de louer à un ascendant ou descendant d'un associé non membre de son foyer fiscal

-sous condition de loyer (qui ne doit pas être supérieur pendant toute la période couverte par l'engagement de location à un certain plafond déterminé en fonction de la zone)

-sous condition de ressources du locataire, qui ne doivent pas dépasser, à la date de conclusion du bail, un certain plafond revalorisé chaque année.

Concernant les associés, ces derniers doivent **s'engager à conserver la totalité de leurs parts** sociales jusqu'au terme de l'engagement de location pris par la société.

En cas de non-respect de l'engagement de location, les avantages fiscaux obtenus par les associés seront remis en cause et leur impôt sur le revenu sera majoré du montant des réductions.

En cas de non-respect de l'engagement de conservation, seul l'avantage fiscal obtenu par l'associé cédant est remis en cause.

La fiscalité des revenus locatifs

Le résultat est déterminé au niveau de la société puis réparti entre les associés à concurrence de leurs droits dans la société. La SCI est donc neutre fiscalement.



Coin des amateurs

Il conviendra d'être attentif au fait qu'un bail consenti par une personne morale doit avoir une durée minimum de 6 ans renouvelable pour une même durée (au lieu de 3 ans pour les personnes physiques)

La société ne peut pas non plus demander le cautionnement d'une tierce personne, sauf conditions particuliers.

La SCI ne pourra pas non plus délivrer un congé pour reprise pour habiter.

Toutefois, lorsque la SCI est composé entre parents et alliés jusqu'au 4^{ème} degré inclu, elle est alors **assimilée à un bailleur personne physique** et les principes ci-dessus sont écartées.

Notre conseil :

Il ne semble pas opportun d'intégrer directement les enfants au projet d'acquisition dans la SCI. Ils seraient alors bénéficiaires d'une partie des revenus fonciers mais appréhenderaient également une partie de la réduction d'impôt.

Planifier une transmission avantageuse

Si **aucune donation** ne peut être prévue **pendant la durée des engagements fiscaux**, rien n'empêche le contribuable de planifier la transmission de son patrimoine ou sa succession.

La SCI permet de transmettre non pas « le bien immobilier », mais des **parts sociales**.

L'évaluation des parts sociales est différente de l'évaluation d'un bien immobilier sur le plan de la transmission. La donation d'un bien immobilier ne permet pas de prendre en compte le passif afférent à l'emprunt (qui a été contracté pour acquérir le bien) alors que l'évaluation des parts sociales est la somme de l'Actif et du Passif de la société.

Ainsi, si à la fin des engagements, les dettes (emprunts) de la société ne sont pas éteintes, la valeur de la

Société sera inférieure à la valeur vénale du bien qu'elle détient à son actif (du fait de l'existence d'un passif).

Exemple : Lors de la constitution de la SCI et de l'acquisition du bien PINEL, un emprunt a été souscrit sur 20 ans. A la fin d'un engagement de 12 ans, c'est donc un passif de 8 ans (à hauteur du capital d'emprunt restant dû) qui viendra diminuer la valeur des parts sociales et donc, réduire les droits de donation et des frais de notaires.

Pour plus de renseignements sur l'utilité de la SCI, nous vous renvoyons sur notre autre article : La SCI, un outil de transmission du patrimoine.

Coin des amateurs

Il ne semble pas inopportun non plus de **prévoir statutairement l'engagement de conservation des titres** par les associés comme en matière de dispositif Dutreil, ce qui renforcera d'autant la sécurité et le maintien de cet engagement.

Le professionnel qui pourrait être en charge de la succession, de la transmission entre vifs à titre gratuit ou à titre onéreux, et qui n'aurait pas connaissance du PINEL contracté par la SCI, pourra ainsi en prendre connaissance par les statuts.

Synthèse :

La SCI est donc tout à fait compatible avec un investissement immobilier PINEL. L'avis d'un professionnel sera toujours utile afin de déterminer si ce schéma peut être opportun à votre situation.

En matière de transmission, l'anticipation reste le meilleur outil face aux droits de mutation à titre gratuit.



Thomas **RIGAL**
Service droit des affaires
Office notarial VIALLA & DOSSA
Montpellier, 21 Rue Foch