

Plus-value en SCI : calcul et imposition

Description

Une [Société Civile Immobilière \(SCI\)](#) réalise une plus-value lorsqu'elle vend un bien ou qu'elle cède des parts sociales à un prix plus élevé que son prix d'acquisition.

Dans ce cas, la plus-value réalisée est soumise à imposition. Toutefois, le régime fiscal applicable est différent selon qu'il s'agit d'une SCI à l'IR ou d'une SCI à l'IS. Il existe également des cas d'exonération.

[Cession de parts sociales de SCI en ligne](#)

Qu'est-ce qu'une plus-value en SCI ?

Toute SCI peut réaliser une ou plusieurs plus-values en cours de vie sociale. Celles-ci **peuvent intervenir à 2 occasions** :

1. Lors de la vente d'un bien ;
2. Lors de la cession de parts sociales de la société.

Quand réaliser une plus-value en SCI ?



Lors de la vente
d'un bien



Lors d'une cession de
parts sociales

Plus-value = prix de vente > prix d'achat

LegalPlace.

Dans le cadre de la [vente d'un bien en SCI](#), on dit que la société réalise une plus-value lorsqu'elle vend ce bien à un prix supérieur au prix d'acquisition.

Quant à la [cession de parts de SCI](#), elle constitue une plus-value dès lors que la valeur des parts sociales est plus élevée qu'au moment de leur acquisition.

Ainsi, la plus-value **correspond à la différence constatée entre le prix de vente et le prix d'achat.**

En outre, les plus-values réalisées par une SCI sont imposables. Leur fiscalité dépend du régime fiscal de la SCI elle-même. De plus, on parle de plus-value immobilière dans le cadre d'une SCI à l'impôt sur le revenu (IR) et de plus-value professionnelle au sein d'une SCI à l'impôt sur les sociétés (IS).

À noter : La majorité des SCI sont soumises à l'impôt sur le revenu et réalise donc des plus-values immobilières.

Comment calculer la plus-value d'un bien appartenant à une SCI ?

Le calcul de la plus-value se fait en comparant les valeurs à la date d'acquisition et à la date de vente du bien. La [fiscalité de la SCI](#) joue un rôle sur le montant net de la plus-value.

Calculer la plus-value immobilière nette d'une SCI

Le calcul du montant brut d'une plus-value est assez simple. En effet, il suffit de **calculer la différence entre le prix d'achat et le prix de vente**.

Par exemple : La SCI achète un bien immobilier à 220 000 € et le revend 260 000 €.

En soustrayant le prix d'achat au prix de vente, on obtient : $260\,000 - 220\,000 = 40\,000$ €.

La plus-value brute réalisée est alors de 40 000 €.

Afin d'obtenir le montant net imposable, il faut encore ajouter des éléments au prix d'achat (frais d'acquisition, notaire, charges et indemnités, travaux, etc...) et déduire des frais du prix de vente (coût des diagnostics et certifications, commission de vente, indemnités d'éviction, frais de mainlevée d'hypothèque, etc...).

L'[amortissement d'un bien immobilier détenu par une SCI](#) amène à prendre en compte l'usure théorique du bien due à son utilisation.

Attention : La société doit justifier tous ces éléments avec des justificatifs tels que des factures.

En l'absence de justificatifs, les associés peuvent **appliquer une majoration forfaitaire** de :

- 7,5 % du prix d'acquisition au titre des frais ;
- 15 % du prix d'acquisition relatifs aux travaux lorsque la société détient le bien depuis plus de 5 ans.

Déterminer le montant net pour une plus-value professionnelle

Dans le cadre d'une plus-value professionnelle, c'est-à-dire lorsque la SCI est soumise à l'IS, le **calcul du montant imposable se fait au taux de l'IS, à savoir 25 %**.

Bon à savoir : Bien que l'IR corresponde au régime fiscal de base pour cette société,

les associés peuvent opter pour l'IS au moment de [créer la SCI](#). Ils peuvent également modifier le régime en cours de vie sociale. Dans ce cas, le passage à l'IS est irrévocable.

En effet, cette plus-value est **imposée de la même manière que les autres bénéfices** de la société.

Toutefois, si la plus-value concerne une cession de parts sociales, 2 situations se distinguent :

1. L'imposition des plus-values professionnelles s'applique lorsque l'associé cédant est une personne morale ;
2. L'imposition des plus-values immobilières s'applique lorsque l'associé cédant est une personne physique.

Quelle fiscalité pour ce type d'opération ?

Le taux d'imposition applicable à la plus-value d'une SCI dépend du régime fiscal de la société. Ainsi, à égale plus-value, une SCI imposée à l'IR ne paiera pas le même montant d'impôts qu'une [SCI à l'IS](#).

En outre, la SCI à l'IR bénéficie de cas d'exonérations et d'abattements dont ne bénéficie pas la SCI à l'IS.

Cas de la SCI à l'IR

En matière de plus-value dans le cadre d'une SCI à l'IR, le régime d'imposition est similaire à celui des particuliers. **Chaque associé est imposé à son nom**, comme s'il était propriétaire direct du bien et à hauteur du nombre de parts détenues dans la société. On parle de **“fiscalité transparente”**.

Par ailleurs, la plus-value fait l'objet d'abattements progressifs en fonction de la durée de détention du bien :

Durée de détention du bien	Taux d'abattement sur l'impôt sur le revenu	Taux d'abattement sur les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	x	x
Entre 6 ans et moins de 22 ans	6 %	1,65 %

22 ans	4 %	1,60 %
Entre 22 ans et 30 ans	100 %	9 %
30 ans	100 %	9 %
Plus de 30 ans	100 %	100 %

À noter : L'exonération au titre de pensions de vieillesse ne s'applique pas.

De plus, si l'immeuble cédé par la société sert de résidence principale à titre gratuit pour un associé, alors il bénéficie de l'exonération de cette résidence principale en proportion de sa participation au [capital social de la SCI](#).

Après abattements, la plus-value d'une SCI est soumise à :

- l'impôt sur le revenu au taux de 19 % ;
- des prélèvements sociaux au taux de 17,2 % ;
- une taxe de 2 à 6 % sur les plus-values immobilières lorsque son montant dépasse 50 000 € ;
- des taxes sur les terrains à bâtir, le cas échéant.

Bon à savoir : C'est le notaire en charge de la vente qui s'occupe de la déclaration de plus-value et du paiement de l'impôt. Chaque associé doit indiquer sa quote-part de plus-value imposable sur sa déclaration de revenus afin qu'elle soit prise en compte dans le calcul du revenu fiscal de référence (RFR).

Cas de la SCI à l'IS

Lorsqu'une SCI à l'[impôt sur les sociétés](#) (IS) réalise une plus-value, on ne parle plus de plus-value immobilière mais de plus-value professionnelle.

Le régime de l'IS **ne permet pas à la société de bénéficier d'exonérations ou d'abattements**.

Par conséquent, après détermination du montant de la plus-value, l'impôt s'applique au même titre que les bénéfices ordinaires de la société.

L'administration fiscale **applique alors le taux fixe de l'impôt sur les sociétés, soit 25 %**.

La vidéo ci-dessous vous résume ce qu'est une plus-value en SCI et la manière dont elle est imposée. Voici le mode d'emploi de la plus-value en SCI en quelques minutes :

Quels sont les cas d'exonération ?

Pour les SCI à l'IR uniquement, il existe des situations particulières dans lesquelles la SCI bénéficie d'une exonération d'imposition sur toute plus-value réalisée. Ces situations sont les suivantes :

- Le prix de vente du bien est inférieur à 15 000 € (ne vaut pas pour les cessions de parts sociales) ;
- La cession se fait au profit d'un organisme en charge de logements sociaux ou à une collectivité territoriale ayant pour objectif de céder le bien à un tel organisme ;
- L'un des associés occupe le bien à titre gratuit et au titre de sa résidence principale ;
- Première cession d'un bien autre que la résidence principale (résidence secondaire) lorsque l'associé concerné n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des 4 dernières années et que le prix de vente permet de construire ou d'acheter une résidence principale dans un délai de 2 ans ;
- La cession est réalisée dans le cadre d'opérations de remembrements urbains ou ruraux ;
- La société détient le bien depuis plus de 22 ans.

Zoom : Vous souhaitez céder des parts sociales de votre SCI sans difficulté ? Réalisez la [cession de parts sociales de SCI en ligne](#) avec LegalPlace ! Notre équipe vous décharge de toutes les formalités administratives et s'occupent de votre démarche à votre place. Pour ce faire, il suffit de compléter notre formulaire en ligne et de joindre les pièces justificatives nécessaires.

FAQ

Comment ne pas payer de plus-value sur une SCI ?

L'exonération de l'imposition des plus-values en SCI ne concerne que la vente de biens et ne s'applique que pour les SCI à l'IR. Pour en bénéficier, il faut simplement entrer dans le champ d'application de l'un des cas d'exonération existants.

Quel est le taux d'imposition des plus-values d'une SCI à l'IR ?

Après abattements, l'administration applique un taux d'imposition de 19 %. À cela s'ajoutent des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Pour finir, la SCI peut voir s'appliquer une taxe supplémentaire lorsque les plus-values sont supérieures à 50 000 €. Cette taxe s'applique alors à un taux compris entre 2 et 6 %.

Quel est le taux d'imposition des plus-values réalisées en SCI à l'IS ?

Les SCI à l'IS ne bénéficient ni d'exonération, ni d'abattement. Le taux d'imposition applicable aux plus-values professionnelles est de 25%.