

SCI et ISF ou IFI : quels abattements possibles ?

Description

Depuis le 1er janvier 2018, **l'impôt sur la fortune (ISF) devient l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)**. Le particulier dont le patrimoine immobilier dépasse la valeur nette de 1,3 millions d'euros est imposable à l'ancien ISF. Dans la mesure où l'assiette taxable change, les interrogations surgissent : les parts de société civile immobilière sont-elles comptabilisées dans la valeur du patrimoine immobilier ? Comment fonctionne la [fiscalité SCI](#) ?

Lorsqu'un bien est détenu de manière indirecte par le biais d'une [SCI](#), comment le patrimoine doit-il être évalué ? Exonérations et abattements : quelles réductions de l'ISF pour la détention de parts d'une société à vocation immobilière ? Le point sur les règles de calcul du montant de l'impôt sur la fortune immobilière lorsque le patrimoine inclut des parts de SCI.

[Créer mes statuts de SCI](#)[Créer ma SCI](#)

Comment comptabiliser les parts sociales pour le calcul de l'IFI en SCI ?

Avant le 1er janvier 2018, l'ensemble du patrimoine – mobilier et immobilier – du contribuable était inclus dans l'assiette de l'impôt pour déterminer l'assujettissement à l'ISF. Depuis le 1er janvier 2018, l'IFI – impôt sur la fortune immobilière – ne concerne que les particuliers dont la valeur du seul **patrimoine immobilier est supérieure à 1,3 millions d'euros**.

Dans ces conditions, la question des parts de SCI se posait : si les parts sociales constituent par nature des valeurs mobilières, cet actif représente en réalité une fraction d'une société dont l'activité porte sur de l'immobilier. Le législateur a tranché, [l'article 965 du Code général des impôts](#) prévoit que les parts sociales de société civile immobilière rentrent dans l'assiette de l'ISF, à titre de biens immobiliers détenus indirectement.

À noter : lorsque l'associé opère un [démembrement de propriété](#) sur ses parts sociales – notamment en vue de bénéficier d'avantages successoraux – seul l'usufruitier comptabilise la valeur nette de ses titres dans son patrimoine immobilier.

Le nu-proprétaire ne déclare pas ses parts de SCI pour le calcul de l'assiette de l'ISF.

Comment déterminer la valeur des parts de SCI pour l'assujettissement à l'impôt sur la fortune immobilière ?

Pour déterminer la valeur des parts de société civile immobilière au 1er janvier de l'année d'imposition pour l'assujettissement à l'ISF, il s'agit dans un premier temps de tenir compte de leur valeur vénale : **le prix de vente estimé des parts sociales**. Concrètement, il convient de déterminer la valeur de l'immeuble sur le marché au 1er janvier, puis d'appliquer le pourcentage que l'associé détient dans la SCI.

Exemple : A détient 20 % des parts d'une SCI qui possède un immeuble évalué à 1 000 000 €. A inclut dans son patrimoine taxable à l'ISF 20 % de la valeur de l'immeuble, soit 200 000 €.

Dans un second temps, pour obtenir la valeur nette du patrimoine immobilier taxé à l'impôt sur la fortune immobilière, l'associé de SCI peut déduire les dettes demeurant au 1er janvier de l'année d'imposition. Dans ce cadre, sont notamment déductibles les dettes contractées dans le cadre d'un emprunt bancaire en vue de financer l'acquisition de l'immeuble ou des travaux d'amélioration, de rénovation ou de construction. Attention, l'associé, pour déduire ces charges, doit pouvoir en justifier l'existence auprès de l'administration fiscale.

Dans l'exemple précédent : l'immeuble d'une valeur de 1 000 000 € a été partiellement financé au moyen d'un emprunt bancaire. La SCI a une dette de 200 000 €. Dans ces conditions, A inclut dans son assiette taxable à l'ISF :

$$20 \% \times (1\ 000\ 000 - 200\ 000) = 160\ 000\ €$$

Exception : les parts de SCI exonérées d'ISF pour un bien professionnel

La loi de finances 2018 impose au contribuable de déclarer au titre de son patrimoine immobilier les parts d'immeuble qu'il détient indirectement par le biais d'une SCI. Par exception néanmoins, lorsque le bien immobilier détenu en société civile immobilière est affecté à l'activité professionnelle de l'associé, il est exclu de la base taxable à l'ISF pour cet associé.

Par extension, si l'immeuble constitue le bien professionnel du conjoint – époux, partenaire de PACS ou concubin – de l'associé, les parts sociales sont également

exonérées d'impôt sur la fortune immobilière.

A noter : par exception, ne sont pas non plus prises en compte dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière les parts de SCI représentant moins de 10 % du capital de la société.

Quelles conditions pour bénéficier d'un abattement sur l'IFI en SCI ?

En principe, le contribuable assujéti à l'ISF bénéficie d'un [abattement](#) de 30 % sur la valeur vénale de l'immeuble qui constitue sa [résidence principale](#). Mais seuls les biens détenus en direct bénéficient de cette réduction significative du montant de leur impôt : lorsque la résidence principale du contribuable est détenue par une société civile immobilière, il ne peut en aucun cas prétendre à l'abattement de 30 % de la valeur déclarée pour le calcul de l'ISF.

Au moment de [créer une SCI](#) pour gérer un patrimoine immobilier incluant sa [résidence principale](#), le propriétaire de l'immeuble a donc tout intérêt à bien mesurer ses avantages fiscaux pour arbitrer en connaissance de cause son choix entre détention en direct ou société civile immobilière.

Zoom : LegalPlace se propose de réaliser pour vous l'ensemble des [formalités de création de votre SCI](#). Il vous suffit de remplir un formulaire en ligne puis de nous adresser les pièces justificatives requises. Nos formalistes se chargent alors d'effectuer toutes les démarches de constitution de votre société en votre nom, de façon à ce que vous puissiez recevoir votre extrait Kbis dans les plus brefs délais.

Quels sont les autres types d'abattement sur l'IFI en SCI ?

A défaut de bénéficier de l'abattement de 30 % sur la valeur de sa résidence principale pour réduire son ISF, l'associé de SCI peut prétendre, sous conditions, à un autre type d'abattement spécifique : la décote pour absence de liquidité. Cette décote spéciale tient compte des difficultés à revendre des parts sociales pour diminuer leur valeur vénale. Explications.

Lorsque le contribuable détient un immeuble en direct, il peut le céder au moment où il le souhaite, dans les conditions qu'il détermine eu égard à l'état du marché immobilier. En SCI – comme en indivision – la cession de parts représentatives d'une fraction

d'un bien est plus difficile. On évoque un défaut de liquidité : la vente du patrimoine constitué par les parts sociales de SCI est complexe.

De plus la [fiscalité de cession de parts SCI](#) est spéciale.

Ce manque de liquidité s'explique à la lecture des statuts de la société civile immobilière et s'apprécie à la lumière du nombre d'associés :

- La cession de parts en SCI est soumise au respect de la clause d'agrément prévue par voie statutaire : par défaut, le nouvel associé doit faire l'objet d'un [agrément](#) préalable par l'unanimité des associés. Les statuts peuvent assouplir les conditions de cession de parts en SCI : une clause peut conditionner l'agrément à une majorité moins forte ou autoriser le seul gérant à agréer les nouveaux associés dans le cadre d'une cession. En tout état de cause, céder ses parts de SCI implique une procédure complexe – convocation d'une AG – et l'accord de tiers. Dans cette mesure, la valeur vénale des parts sociales pour le calcul du montant de l'ISF bénéficie d'un abattement de 10 % à 20 %.
- La valeur de la décote, 10 % à 20 %, est notamment appréciée eu égard à la structure de la société : plus les associés sont nombreux, plus l'aléa est important au moment de céder ses parts de SCI.

À noter : la réduction d'ISF accordée au motif de la difficulté à vendre ses parts sociales est autorisée et évaluée par l'administration fiscale, sur demande du contribuable. En cas de [déficit foncier dans une SCI](#), l'équation sera alors différente.