

L'achat de sa résidence principale via une société civile immobilière* doit être effectué avec une attention toute particulière, et il est important d'avoir en tête les impacts fiscaux d'un tel schéma, tant sur l'imposition de la plus-value que sur l'ISF (IFI dès 2018) et les droits de succession.

Les impacts sur l'imposition de la plus-value réalisée

La règle en cas de détention directe :

Lorsqu'une personne cède sa résidence principale, la plus-value réalisée est intégralement exonérée d'impôt sur la plus-value et de prélèvements sociaux.

La règle en cas de détention via une SCI

Lorsque l'immeuble est détenu via une SCI, l'exonération sera acquise (en cas de cession des parts de la SCI ou de l'immeuble par la société) si :

- La société est translucide (c'est le cas lorsque les revenus de la société sont imposés directement entre les mains de ses associés à l'impôt sur le revenu) ;
- L'associé occupe le logement au titre de résidence principale.

Attention :

- Si l'associé paye un loyer à la société, il ne pourra pas bénéficier de l'exonération.
- Si un associé de la SCI ne réside pas dans le bien servant de résidence principale aux autres associés, il ne pourra pas bénéficier de l'exonération sur sa quote-part de plus-value.

Les impacts sur l'ISF/IFI

La règle en cas de détention directe :

Un abattement de 30% sur la valeur de la résidence principale est prévu au titre du paiement de l'ISF, qui deviendra en principe dès 2018 l'Impôt sur la Fortune

Immobilière (IFI).

La règle en cas de détention via une SCI :

Cet abattement ne joue pas si le bien est détenu via une SCI.

Il peut être possible de bénéficier d'un abattement pour illiquidité sur la valeur des parts de la SCI, mais cet abattement n'est pas automatique, à la différence de celui prévu en cas de détention en direct de sa résidence principale. Il doit être justifié et peut être remis en cause par l'administration fiscale.

Les impacts en droits de succession

La règle en cas de détention directe :

En principe, les immeubles sont estimés pour leur valeur vénale réelle au jour du décès. Cependant, il existe un abattement de 20% sur cette valeur, lorsque :

- L'immeuble constitue au jour du décès la résidence principale du défunt ;
- L'immeuble est occupé à cette même date et à titre de résidence principale, par le conjoint survivant, le partenaire de PACS ou un des enfants mineurs ou majeurs protégés.

La règle en cas de détention via une SCI :

Lorsque la résidence principale est détenue via une SCI, il est impossible de bénéficier de cet abattement.

Conclusion :

La détention de la résidence principale via une SCI permet de conserver le bénéfice de l'exonération de la plus-value de cession, mais fait perdre le bénéfice des abattements prévus au titre de l'ISF/IFI (30%) et des droits de successions (20%).

Attention cependant, les seules considérations fiscales ne suffisent pas à définir si un projet de détention de la résidence principale via une SCI est cohérent au vu de la situation d'une personne : par exemple, il est important de savoir que lorsque la résidence principale est logée dans une SCI, le conjoint survivant perd le bénéfice du droit viager au logement.

Avant la mise en place d'un tel schéma, nous vous conseillons de vous rapprocher de vos conseils.

* Ou le transfert de sa résidence principale vers une telle société