

Corrigé exercice 02.04 SCI Dubateau

Objectif du cas SCI Dubateau : appréhender les modalités d'imposition des sociétés civiles immobilières, dont l'un des associés est ici une personne morale qui relève de l'IS.

La SCI Dubateau est une société civile immobilière qui donne un immeuble en location, et cet immeuble est loué non équipé : la catégorie d'imposition est les revenus fonciers.

Toutefois, l'un des associés, la SA Saflotte est une société anonyme qui relève de plein droit de l'impôt sur les sociétés. Pour cet associé, il sera fait application des règles de détermination du résultat propre à l'associé (voir chapitre 14 consacré à la fiscalité des sociétés de personnes).

1. Revenu net de la SCI selon les règles propres aux revenus fonciers :

On retient les loyers encaissés et les dépenses payées en 2016, soit :

Recettes brutes :

$$(11\,500 \times 3) + 14\,200 = 48\,700 \text{ €}$$

Charges déductibles :

Frais de gestion pour 20 € ;

Honoraires du conseil payés en 2016 pour 250 €

Taxe foncière : 12 590 €

Total : 12 860 €

Soit un revenu net foncier de 35 840 €.

2. Revenu net de la SCI selon les règles propres à l'impôt sur les sociétés :

Il est fait application des règles propres à la comptabilité commerciale, soit créances acquises et dettes certaines : en effet, le résultat est ici déterminé selon la fiscalité de l'associé, c'est-à-dire l'IS.

Recettes brutes :

$$(11\,500 \times 2) + 14\,200 + 12\,100 = 49\,300 \text{ €}$$

On retient le loyer du 4^{ème} trimestre qui constitue une créance acquise au 31/12/2016

Charges déductibles :

Honoraires du conseil pour 250 € + 256 € (dette certaine en 2015) = 506 €

Taxe foncière : 12 590 €

Amortissement : 7 500 € : l'amortissement est ici pris en compte, s'agissant des règles de l'IS, et contrairement aux revenus fonciers.

Total : 20 596 €

Soit un résultat net de 28 704 €.

3. Détermination de la quote-part de résultat revenant à chaque associé.

-Pour les associés **personnes physiques**, la répartition est la suivante :

Madame Lamère : $35\,840 \times 624 / 1\,100 = 20\,331 \text{ €}$

Mademoiselle Lesvoiles : $35\,840 \times 256 / 1\,100 = 8\,341 \text{ €}$

Monsieur Lequai : $35\,840 \times 19 / 1\,100 = 619 \text{ €}$

Madame Lahune : $35\,840 \times 19 / 1\,100 = 619 \text{ €}$

Ces associés sont imposés à l'impôt sur le revenu sur leur quote-part de résultat dans la catégorie des revenus fonciers.

Pour l'associé personne morale, la société Saflotte, la quote-part imposable s'élève à $28\,704 \times 182 / 1\,100 = 4\,749 \text{ €}$.

Cette quote-part est imposée chez la SA Saflote au taux courant de l'IS.