

## Cumul d'avantages en matière de fiscalité immobilière : succession du régime des revenus fonciers avec celui des bénéfices industriels et commerciaux

*Consentir des locations nues ou des locations meublées constitue, pour tout bailleur, un choix stratégique quant à la catégorie d'imposition par laquelle seront fiscalisés les loyers correspondants (revenus fonciers ou bénéfices industriels et commerciaux). S'il n'est évidemment pas possible de cumuler simultanément ces régimes, aux caractéristiques et bénéfices distincts, dans quelle mesure peut-on cependant les faire se succéder ?*

### UN PASSAGE DE LOCATIONS NUES VERS DES LOCATIONS MEUBLEES POSSIBLE SANS FROTTEMENT FISCAL

#### Le moment opportun du passage

A titre liminaire, il n'y aurait aucun intérêt à passer de locations nues à des locations meublées tant qu'un déficit foncier est constaté. Par ailleurs, un délai de 3 ans suivant l'année au titre de laquelle a été constatée la dernière imputation d'un déficit foncier sur le revenu global devra être observé sous peine de remettre en cause le bénéfice de cette imputation déficitaire.

Dans les faits, et sous réserve de toute analyse casuistique, un délai minimal de 5 ans suivant l'acquisition de l'immeuble peut raisonnablement être retenu.

### UN CUMUL D'AVANTAGES SIGNIFICATIFS

#### Le bénéfice des régimes DF et BIC

Cette succession temporelle de régime d'imposition permet de tirer pleinement profit des avantages respectifs de chacun de ces régimes : imputations déficitaires sur le revenu global des déficits fonciers (sans limitation de montant en cas de monument historique) et recueil de loyers en franchise d'impôt sur les bénéfices commerciaux issus de la location meublée.

Autre avantage : la plus-value de cession qui sera constatée au moment de la vente relève du régime des plus-values des particuliers lorsque le propriétaire est un loueur meublé non-professionnel !

#### Une absence totale d'imposition

Par principe, un changement de régime fiscal est juridiquement assimilé à une cessation d'entreprise et relève donc de la fiscalité applicable aux cessions à titre onéreux.

Néanmoins, de par l'application de règles tout à fait spécifiques, un tel changement peut parfaitement se faire sans frottement fiscal.

Ne seront ainsi pas dus ni les droits d'enregistrement, ni l'impôt sur la plus-value (latente ou de cession) et enfin ni l'impôt sur les bénéfices (en cours ou en réserve).

#### L'intérêt du recours à une SCI

Outre les avantages exposés, pouvoir intervenir dès le stade de l'acquisition de l'immeuble peut être l'occasion de rajouter une fonctionnalité d'ordre successoral au montage.

Pour une fiscalité identique à celle d'une acquisition en propre, le recours à une SCI couplée au démembrement permettra d'exclure par anticipation l'immeuble de la succession tout en permettant au donateur de s'en réserver la maîtrise de son vivant. Les règles spécifiques applicables aux sociétés permettent effectivement de renforcer considérablement l'effet de levier fiscal tout en assouplissant, de surcroît, les règles de gestion.

#### • Droit des successions :

Les droits de succession sont dus par chaque héritier à concurrence de la valeur des biens lui revenant après, le cas échéant, application d'abattements dépendant de son lien de parenté avec le défunt.

Dès lors, soustraire des biens à la succession, en anticipant le transfert de propriété comme le permet le démembrement, permet de conserver le bénéfice de ces abattements pour la valeur restante des biens à transmettre.

#### • Apporter un immeuble en société ?

Le coût fiscal de l'apport d'un immeuble en société peut être rendu nul sous réserve de strictement observer certaines conditions.

Hors cas d'option pour l'IS, l'interposition d'une société n'emportera pas de différence avec une détention en propre concernant les modalités d'imposition des revenus locatifs. En revanche, elle peut permettre de renforcer des effets de levier fiscaux ou d'offrir davantage de solutions suivant les objectifs recherchés.

#### Ont participé à ce bulletin :

Vianney RIVIERE,  
Avocat associé

Marie-Bénédicte PAIN,  
Avocat

Magali DUPUY,  
Avocat

Thibault DU REAU,  
Juriste

Cédric VERMUSE,  
Elève avocat

Contact : [vr@riviereavocats.com](mailto:vr@riviereavocats.com)