



Réduction impôt et calcul plus value SCI à l'IR

Par Funmed

Bonjour,

Je sollicite votre éclaircissement sur le sujet de la fiscalité immobilière d'une SCI à l'IR.

Nous avons acquis un terrain puis fait construire dessus un immeuble, c'est la seule opération de notre SCI à l'IR.

Nous avons déduit de notre revenu des frais d'aménagements avant l'achèvement des travaux.

Lors du calcul de la plus value immobilière faut-il réduire du prix d'acquisition (constitué dans notre cas du prix d'achat du terrain et des frais de construction) ces sommes qui ont été déduites de l'impôt sur le revenu avant achèvement ou bien ne pas les considérer ?

Il est souligner que c'est sur ce prix d'acquisition que seront également calculés les forfaits pour frais de 7,5% et travaux (après achèvement) de 15%.

En outre le bofip dans sa définition du prix d'acquisition pour la détermination de la plus value brute indique :
[[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/309-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10-20120912#Operation_de_construction_r_24]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/309-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10-20120912#Operation_de_construction_r_24[/url]]

"La circonstance que ces dépenses aient été incluses dans la base d'une réduction d'impôt sur le revenu est sans incidence ;"

En vous remerciant par avance pour vos avis.

Très bonne journée et bien à vous

Par john12

Bonjour,

Avant de pouvoir vous répondre, il faudrait préciser votre situation.

Quel était l'objet de la SCI relevant de l'IR : location je suppose, mais il faudrait avoir confirmation ?

En effet, vous dites avoir déduit de votre revenu, des frais d'aménagement avant achèvement des travaux. Dans quel cadre (revenus fonciers, etc... à préciser), sachant que s'il s'agissait de revenus fonciers, les travaux de construction et d'aménagement réalisés avant achèvement et donc location, ne seraient pas déductibles, seuls les travaux d'entretien, réparation et d'amélioration l'étant et pas les travaux de construction, reconstruction ?

Tout ceci, en l'état de vos déclarations, interpelle.

Dans l'attente éventuelle de vos précisions,

Bien cordialement

Par Funmed

Cher John12,

Je vous remercie pour votre réponse et vous apporte les précisions en effet nécessaires à votre bonne compréhension :

La SCI à l'IR a bien pour objet la location, et la déduction a été effectuée semble t-il sur les revenus fonciers.

Cela suite aux conseils erronés de notre premier comptable qui s'est chargé en outre de la 1ère liasse fiscale indiquant

un déficit foncier et nos déclarations IR. En raison de lourdes défaillances de ce comptable nous avons immédiatement pris un nouveau cabinet qui nous a alerté sur la 1ère liasse fiscale mentionnant le déficit, et nous avons donc abandonné tout ou partie du déficit foncier, cela remonte à une période ancienne et largement prescrite (2013) et il n'y a pas eu de reprise. Nous n'avions pas eu la lucidité de télécharger nos avis d'impôts de 2013 pour confirmer qu'aucune partie du déficit mentionné n'ait été déduit, et ils ne sont maintenant plus disponibles en ligne. Nous n'avions d'ailleurs pas encore de loyers à l'époque.

Nous avons été transparents à ce sujet avec notre notaire, mais la situation étant atypique, quel serait votre avis dans le cadre de la cession de l'immeuble pour déterminer le prix d'acquisition, devons nous pousser les recherches et si un déficit déduit par erreur le soustraire des frais de construction, ou bien est-ce que l'article du bofip cité dans mon premier message nous exonère de rechercher cela ?

J'aimerais compléter ma question concernant l'application du forfait de majoration du prix d'acquisition de 15% pour travaux, quelle serait l'assiette du prix d'acquisition, faut-il selon vous déduire l'hypothétique déficit foncier déduit par erreur ou conserver l'intégralité des frais de construction éligibles à sa détermination ? Le BOFIP indiquant à ce sujet, je cite : "Enfin, il n'y a pas lieu de rechercher si les dépenses de travaux ont déjà été prises en compte pour l'assiette de l'impôt sur le revenu."

Lien :
[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/265-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-20-10-20-20-20131220#Immeuble_acquis_depuis_plus_310]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/265-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-20-10-20-20-20131220#Immeuble_acquis_depuis_plus_310[/url]

Je vous remercie par avance pour votre aide précieuse sur ce sujet.

Bien à vous

Par john12

Bonjour,

Comme vous dites votre situation est un peu "atypique", mais peu importe.

Si l'erreur commise par le 1er comptable, vers 2013, a été régularisée depuis une dizaine d'année, en annulant le report déficitaire indu, elle ne peut plus être rectifiée par le Fisc, en raison de la prescription, comme vous l'avez signalé. A cet égard, la situation fiscale relative aux revenus fonciers est donc stabilisée. L'éventuel déficit foncier erroné, partiellement imputé sur le revenu global de l'année 2013 ou d'une année antérieure, n'a pas à interférer avec la plus-value immobilière des particuliers réalisée lors de la cession de l'immeuble de la SCI.

Je rappelle que, pour le calcul de la plus-value immobilière et précisément du coût de revient, en présence d'une opération de construction, seuls doivent être retenus, le prix d'acquisition du terrain et le coût des travaux de construction, ainsi que des frais et charges visées à l'article 150 VB-II du CGI, dont les frais d'acquisition pouvant être chiffrés réellement ou à 7.5% du prix d'acquisition, pour les acquisitions à titre onéreux et "les dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration, supportées par le vendeur et réalisées par une entreprise depuis l'achèvement de l'immeuble ou son acquisition si elle est postérieure, lorsqu'elles n'ont pas été déjà prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu et qu'elles ne présentent pas le caractère de dépenses locatives. Lorsque le contribuable, qui cède un immeuble bâti plus de cinq ans après son acquisition, n'est pas en état d'apporter la justification de ces dépenses, une majoration égale à 15 % du prix d'acquisition est pratiquée."

Vous n'avez aucune raison de vous préoccuper de la déduction irrégulière éventuelle d'un déficit foncier, en période prescrite, dans la mesure où le déficit n'a pas été reporté sur la période non prescrite. Cette façon de procéder n'est, en aucune façon, prévue par la loi fiscale.

Concernant le forfait de 15% pour travaux, vous y avez droit, dans la mesure où l'immeuble construit a été achevé depuis plus de 5 ans (délai décompté à compter de l'achèvement de l'immeuble, la déclaration d'achèvement des travaux pouvant servir d'indice). Comme déjà dit, il n'y a pas lieu à déduire un hypothétique déficit foncier imputé par erreur, en période prescrite.

la seule liaison entre les revenus fonciers et les plus-values immobilières des particuliers concerne "Les dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration, supportées par le vendeur et réalisées par une entreprise depuis l'achèvement de l'immeuble ou son acquisition si elle est postérieure qui viennent en majoration du prix d'acquisition lorsqu'elles n'ont pas été déjà prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu et qu'elles ne présentent pas le caractère de dépenses locatives (CGI, art. 150 VB, II-4°)."

Vous devez donc calculer le forfait de 15% sur la totalité du coût de revient. L'éventuel déficit foncier irrégulièrement déduit du revenu global d'une période prescrite n'a pas à être déduit du coût de revient. L'erreur, si elle a bien été commise, pouvait être rectifiée par les services fiscaux, dans la limite du délai de reprise. Ils ne l'ont pas fait, tant pis pour eux !

Voilà ce que je peux vous dire, en espérant vous avoir un peu aidé et rassuré. Bien sûr, il vous faudra vous rapprocher de votre notaire qui fera les déclarations de plus-values, pour le compte des associés de la SCI.

Bonne fin de journée

Par Funmed

Bonjour John12,

Merci infiniment pour l'exhaustivité de votre réponse parfaitement claire, et rassurante sur le sujet.

Nous allons en effet poursuivre avec notre Notaire le sujet.

Très bonne fin de journée également.