

REGIME FISCAL DES SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES

I- AVANT-PROPOS :

Pour être civile, la société doit avoir un objet civil, c'est à dire, un objet qui ne comporte pas des actes visés à l'article 2 du code de commerce tunisien, à savoir les actes de production, circulation, spéculation et entremise.

II- IMPOTS ET TAXES DES S.C.I. :

Les sociétés civiles immobilières, **qui ne revêtent pas en fait les caractéristiques des sociétés de capitaux**, sont considérées comme étant des sociétés fiscalement transparentes et sont alors soumises à l'ensemble des impôts et taxes dus au titre de leurs activités **sauf l'impôt sur les sociétés.**

En effet, ces sociétés ne sont pas directement imposables en leur nom, mais elles transmettent leurs résultats, (bénéfices ou pertes), à leurs associés qui sont imposés pour leur quote-part dans le résultat de la société fiscalement transparente comme s'ils avaient réalisé personnellement ces résultats.

Les résultats des sociétés civiles immobilières relèvent de la catégorie « Revenu foncier » lorsqu'ils sont répartis entre les mains d'associés personnes physiques.

Ainsi, fiscalement, le résultat fiscal de la société soumise au régime de la transparence fiscale, qu'il soit bénéfice ou perte, est réparti entre chacun des associés suivant sa quote-part dans le capital, sans qu'il ne soit nécessaire que le bénéfice soit effectivement réparti entre les associés ou que le déficit soit effectivement comblé par les associés.

III- DETERMINATION DU RESULTAT FISCAL DES S.C.I. :

En plus des exclusions générales du droit à déduction qui s'appliquent à toutes les entreprises, ne peuvent pas être déduits du bénéfice fiscal des sociétés transparentes (Article 14 du code de l'IRPP et de l'IS) :

- Les intérêts des comptes courants servis aux associés,
- Le salaire de l'associé en nom, qu'il occupe la fonction de gérant ou une autre fonction.

En revanche, la rémunération du gérant de société transparente est déductible du résultat fiscal lorsque ce gérant n'est pas associé.

IV- OBLIGATIONS DES S.C.I. :

Aux termes de l'article 59-III du code de l'IRPP et de l'IS, les sociétés fiscalement transparentes, bien que non imposables en leur nom, sont tenues de déposer une déclaration annuelle des résultats appelée : « **Déclaration de l'avance due par les sociétés de personnes et assimilées** » (Voir annexe).

Lorsqu'elles dégagent un bénéfice fiscal, **elles doivent effectuer une avance de 25% calculée sur la base de leur bénéfice fiscal.**

Cette avance est faite au titre des impôts qui seront dus par les associés en raison de leur quote-part dans lesdits bénéfices. Lorsque la société transparente a subi une retenue à la source sur ses revenus, **elle impute ces retenues sur l'avance de 25% due sur ses bénéfices.**

Un état de répartition dudit résultat fiscal entre les associés proportionnellement à leur quote-part dans le capital social est joint à la déclaration annuelle de la personne morale fiscalement transparente.

La déclaration doit être déposée dans un délai n'excédant pas le 25 mars de chaque année ou dans un délai n'excédant pas le vingt-cinquième jour du troisième mois qui suit la date de clôture de l'exercice si celui-ci est arrêté à une date autre que le 31 décembre.

Les bénéfices réalisés par les sociétés civiles immobilières sont fiscalement censés être mis à la disposition des associés dès leur réalisation et se trouvent en conséquence soumis à l'IR ou à l'IS au niveau des associés au titre de l'année de leur réalisation, **même s'ils sont mis en réserves au niveau de la société.**

L'article 55-I alinéa 2 du code de l'IRPP et de l'IS précise que la société transparente est tenue de délivrer à ses associés ou membres, un certificat comportant :

- l'identité et l'adresse de l'associé ou du membre,
- sa part dans le bénéfice brut,
- sa quote-part dans l'avance de 25%,
- et sa quote-part dans le bénéfice net.

V- PRISE EN COMPTE PAR L'ASSOCIE DES S.C.I. DE SA QUOTE-PART DANS LE RESULTAT ET IMPUTATION DE L'AVANCE DE 25% :

L'avance faite pour le compte de chaque associé est imputable sur les impôts dus par cet associé. Elle est reportable sans limite et peut, en cas d'excédent d'impôt sur le revenu ou d'impôt sur les sociétés, faire l'objet d'une demande de restitution.

Chaque associé de la société civile immobilière doit intégrer dans sa déclaration annuelle des revenus et résultats sa quote-part dans le résultat fiscal de ladite société.

Corrélativement, il procède à la déduction de l'impôt dû par lui sur ses propres résultats de la quote part lui revenant dans l'avance de 25% payée par la société fiscalement transparente.

En cas d'excédent non imputé par l'associé, provenant de l'avance de 25%, cet excédent peut faire l'objet de restitution sur demande.

Les associés personnes physiques des sociétés fiscalement transparentes sont dispensées du paiement des acomptes provisionnels et ce au titre de l'impôt sur le revenu dû sur leur part dans les bénéfices réalisés par ces sociétés.