



**Maître Alain LORANG**  
**Avocat à la Cour, Luxembourg**  
**Diplômé Sciences Po Paris**  
**Expert judiciaire auprès de la Cour d'Appel de Luxembourg**

**TRAITEMENT FISCAL DE LA SCI DANS LE CADRE DE  
L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER AU LUXEMBOURG  
16 MARS 2021**



# INVESTISSEMENT IMMOBILIER AU LUXEMBOURG CHOIX : INDIVISION OU SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

## ACHAT IMMOBILIER COLLECTIF

- Indivision (Achat par 2 personnes ou plus)
- Société civile (article 1832 et suivants c.c. – Personnalité juridique morale),

Organisation de l'indivision

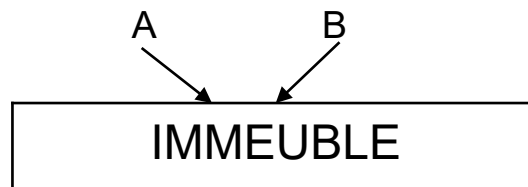
Mise en commun du financement en vue de partager les bénéfices

Responsabilité des dettes sociales dans le chef des associés

Transparence fiscale → (pas d'option pour l'impôt sur les collectivités)

→ Imposé en fonction du statut personnel de l'associé

Indivision



L'immeuble est détenu par deux acquéreurs au prorata de leurs droits tels qu'ils sont déterminés dans l'acte notarié d'acquisition.

## Conséquences juridiques

Dans une indivision les décisions de gestion sont prises sur une base consensuelle.

L'indivision n'a pas de personnalité juridique (elle ne peut se régler, agir de façon autonome en dehors des indivisaires, ester en justice..)

Les indivisaires ont des droits indivis sur la chose et non des parts sociales.

Ainsi un transfert de propriété ne peut se faire que par un acte notarié de cession de droits immobiliers et non par une cession de parts sociales.

La société civile peut régler dans ses statuts les règles de transfert des parts sociales.

L'indivision ne permet pas cette souplesse .

A noter que la cession des droits d'un indivisaire à un tiers requiert l'accord de(des) l'autre(s) indivisaire(s) des éléments immobiliers pré-désignés, a notifié son accord à la présente vente et sa renonciation au droit de préemption au sens de l'article 815-14 du Code civil.

### Fiscalité

Une déclaration fiscale est à produire par immeuble.(copropriété X)

Le résultat est reporté dans la déclaration individuelle de l'indivisaire.

Différence avec SCI

la déclaration de la SCI est faite par rapport au patrimoine de la SCI et non par immeuble.

(Conséquence de la personnalité juridique)

Les recettes et charges sont prises globalement dans la SCI et de façon plus large que dans la déclaration d'une indivision.

Dans l'indivision sont pris en compte uniquement les produits et charges en relation directe avec un immeuble déterminé.

- Société de capitaux (Loi du 1915 modifiée)

Séparation des patrimoines de la société et de ses actionnaires (tant d'un point de vue juridique que fiscal).

L'objet immobilier est un actif investi par la société et est imposé comme tel tant du point de vue des revenus locatifs que ceux provenant d'un bénéfice de cession.

Le résultat global est imposé dans le chef de la société et non dans celui de ses associés (Impôt sur les collectivités).

## Frais d'obtention :

Ils sont déductibles fiscalement.

Ces frais peuvent faire l'objet d'une déduction forfaitaire de 35% du loyer perçu sans pouvoir dépasser 2.700.- € par an et par immeuble.

L'immeuble doit être achevé depuis 15 ans au moins.

Ils se composent de :

- Les intérêts débiteurs en relation avec le prêt contracté pour l'acquisition de l'immeuble,
- Les frais de gestion,
- Les impôts et redevances communales,
- Les frais d'entretien et de réparation,
- L'amortissement pour usure,
- Les primes d'assurances,
- Les frais divers non remboursés par le locataire.

Exemple :

Des frais de nettoyage ou de conciergerie peuvent être répercutés puisqu'il s'agit de dépenses liées à l'entretien qui incombent au locataire.

Les frais de comptabilité sont supportés par le bailleur, puisqu'engagés dans l'intérêt de celui-ci.

Remarque :

Ces frais peuvent faire l'objet d'une déduction forfaitaire de 35% du loyer perçu sans pouvoir dépasser 2.700.- € par an et par immeuble.

L'immeuble doit être achevé depuis 15 ans au moins.

## LES TRAVAUX SUR L'IMMEUBLE

Distinction travaux de rénovation travaux / d'entretien (Herstellungskosten/ Instandsetzungskosten)

La distinction se retrouve dans trois contextes :

- Le taux d'amortissement sur travaux et les travaux déductibles comme frais d'obtention
- La détermination de la valeur de l'immeuble pour le calcul de la plus-value
- Le taux minoré de TVA à 3% au lieu de 15 ou 17% pour les travaux de rénovation.

## LES DEDUCTIONS FISCALES LIEES AUX TRAVAUX SUR DES IMMEUBLES DONNES EN LOCATION ET FAISANT PARTIE DU PATRIMOINE PRIVE DU CONTRIBUABLE

- Travaux de rénovation ou travaux d'investissement

Intérêt de la distinction :

- Déduction fiscale des frais sur revenu locatif sur 2 à 5 exercices pour les travaux de rénovation (si  $\geq$  à 50% du loyer annuel).
- Les dépenses d'investissement ne sont pas déductibles mais amortissables.
- Critère quantitatif 20% du prix d'acquisition du bâti (simple indice)
- Nature des travaux qui :
  - augmentent la surface habitable,
  - Changent la destination de l'immeuble,
  - Améliorent l'état antérieur du bâtiment.

Exemple : ascenseur.

Des travaux importants peuvent avoir le caractère de frais d'entretien et de dépenses d'investissement. En principe, il faut les séparer sauf si elles ont un lien.

## EXEMPLE CALCUL (RENDEMENT LOCATIF IMMOBILIER)

▪ Appartement de + 60 ans :	
▪ Prix d'acquisition	280.000,00
▪ Financé avec crédit de 80%	
▪ Frais d'acte :	
▪ Droits d'enregistrement	
▪ Frais de Notaire	
▪ Frais pour convention de crédit avec hypothèque	21.728,00
TOTAL	301.728,00
▪ Prix construction (280.000 X 80%)	224.000,00
▪ Prix terrain	56.000,00
▪ Amortissement (224.000 + 17.382) 7.241241.382 X 3%	
▪ Revenu locatif	15.000,00
▪ Brut (5%)	
▪ Amortissement	- 7.241,00
▪ Intérêts	- 4.075,94
▪ Taxe foncière	30,90
▪ Travaux	- 1.278,00
▪ Assurances	166,00
▪ Loyer imposable	2.208,16

Exemple :

Immeuble rénové (+ 60 ans)

Prix terrain 144 000,00 €

Frais d'acte 53 196,79 €

Prix d'acquisition 576 000,00 €

-----  
Prix immeuble 773 196,78 €

Frais d'entretien et de réparations étalés 23 849,65 €

Frais d'obtention et frais déductibles 3 042,00 €

Frais non remboursés par locataire 8 340,22 €

Amortissements 3% 18 556,72 €

(618 557,43 €)

-----  
Total 53 788,59 €

Intérêts 11 911,39 €

Taxe foncière 85,60 €

-----  
Total 65 785,58 €

Recettes 65 800,00 €

-----  
Revenu net de la location 14,42 €



## COMPTE DE PERTES ET PROFITS SA IMMOBILIERE

### 1. CHIFFRE D'AFFAIRES NET

708211	Loyer immobilier	116.713,20	106,842,67
708212	Avances de charges	18.840,00	21.992,58
		-----	-----
		<b>135.553,20</b>	<b>128.835,25</b>

### 4. AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

7483	Utilisation de biens de l'entreprise à des fins étrangères à l'entreprise	1.301,47	1.298,34
7488	Autres produits d'exploitation divers	0,00	533,81
		-----	-----
		<b>1.301,47</b>	<b>1.832,15</b>

### 5./ A) MATIERES PREMIERES ET CONSOMMABLES ET AUTRES CHARGES EXTERNES / MATIERES PREMIERES ET CONSEOMMABLES

6081121	Electricité	- 1.137,76	- 1.260,16
608113	Gaz de canalisation	- 8.622,93	- 719,41
608128	Biens amortissables en 1 an	0,00	- 453,91
60813	Fournitures administratives	- 64,07	0,00
608141	Carburants – non stockés	- 1.460,27	- 1.653,37
608285	Plans et devis	0,00	- 3,00
		-----	-----
		<b>- 11.285,03</b>	<b>- 4.089,85</b>

5./ B) MATIERES PREMIERES ET CONSOMMABLES ET AUTRES  
CHARGES EXTERNES / AUTRES CHARGES EXTERNES

61132	Charges locatives	- 8.272,16	- 8.355,56
61211	Entretien et réparations immobilières	- 212,29	- 2.266,73
61212	Entretien et nettoyage	- 6.468,45	- 6,462,31
612231	Réparations véhicules	- 964,51	- 578,95
6132	Traitement informatique	- 24,00	- 73,95
61333	Frais de compte	- 261,91	- 263,30
613421	Frais de comptabilité	- 3.017,50	- 2.925,00
613480	Autres honoraires	- 150,00	0,00
61411	Assurances bâtiments	0,00	- 1.912,84
61422	Assurances véhicules	- 2.130,37	- 2.226,87
61514	Cadeaux à la clientèle	0,00	- 214,00
615212	Voyages et déplacements – Personnel	- 556,10	- 755,66
615241	Réceptions et frais de représentation	- 78,04	- 755,04
615321	Téléphone et autres frais de télécommunication	- 1.915,03	- 1.277,55
6187	Cotisation aux associations professionnelles	- 140,00	- 140,00
		-----	-----
		- 24.190,36	- 28.207,76

6./ A) FRAIS DE PERSONNEL / SALAIRES ET TRAITEMENTS

62111	Salaires de base	- 41.523,72	- 32.838,67
62191	Remboursements mutualité	3.365,51	0,00
		-----	-----
		- 38.158,21	- 32.838,67

6,/ B) I) FRAIS DE PERSONNEL / CHARGES SOCIALES /  
COUVRANT LES PENSIONS

62312	Caisse Nationale d'Assurance-Pension	- 3.321,90	- 2.627,09
		-----	-----
		- 3.321,90	- 2.627,09

6. B)II) FRAIS DE PERSONNEL / CHARGES SOCIALES /  
AUTRES CHARGES

62311	Caisse Nationale de Santé	- 2.425,08	- 1.970,33
6232	Assurance accidents du travail	- 298,98	- 295,53
6233	Service de santé au travail	- 46,60	- 36,11
		-----	-----
		- 2.769,72	- 2.301,97

7. A) CORRECTIONS DE VALEURS / SUR FRAIS D'ETABLISSEMENT  
ET SUR IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

63313	Correction de valeur sur constructions	- 13.875,18	- 13.845,51
6333	Cor. Val. Sur autres inst. Out., mob. et mat. Roulant	- 750,03	- 817,02
		-----	-----
		- 14.625,21	- 14.662,53

7. B) CORRECTIONS DE VALEUR / SUR ELEMENTS  
DE L'ACTIF CIRCULANT

6351	Cor.val. Sur créances résult. De ventes et prest. Serv.	- 6.420,00	0,00
		-----	-----
		- 6.420,00	0,00

8. AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

6453	Pertes sur créances irrécouvrables	- 510,00	0,00
6461	Impôt foncier	- 706,00	- 706,00
6462	TVA non déductible	- 200,48	- 595,47
64661	Taxes sur les véhicules	0,00	- 85,00
6682	Amendes et pénalités fiscales, sociales et pénales	0,00	- 181,50
		-----	-----
		- 1.416,48	- 1.567,97

## 11. B) AUTRES INTERETS ET AUTRES PRODUITS FINANCIERS / AUTRES INTERETS ET PRODUITS FINANCIERS

75522	Intérêts sur comptes à terme	0,00	4,14
		-----	-----
		0,00	4,14

## 14. B) INTERETS ET AUTRES CHARGES FINANCIERES / AUTRES INTERETS ET CHARGES FINANCIERES

65521	Intérêts bancaires sur comptes courants	- 0,67	- 2,93
65522	Intérêts bancaires sur opérations de financements	- 12.531,45	- 13.410,23
6558	Intérêts sur autres emprunts et dettes	- 1.932,00	- 1.932,00
		-----	-----
		- 14.464,12	- 15.345,16

## 15. IMPOTS SUR LE RESULTAT

6711	Impôts sur le revenu des collectivités - Exercice courant	- 3.233,54	- 4.122,03
6721	Impôt commercial – exercice courant	- 178,00	- 789,00
		-----	-----
		- 3.411,54	- 4.911,03

17. AUTRES IMPOTS NE FIGURANT SOUS LES POSTES 1. A 16.

6882	Intérêts de retard IRC		0,00	-	12,80
6886	Impôts sur salaires - arriérés	-	31,60	-	38,65
			-----		-----
		-	31,60	-	51,45

**RESULTAT DE L'EXERCICE**

**16.760,50**

**24.069,06**

## AMORTISSEMENTS

Base :

L'amortissement pour usure tient compte de la dépréciation de la substance de l'immeuble dans le temps et s'applique en conséquence à la valeur du bâti hors terrain.

En pratique, le bâti égale 80% du coût d'acquisition total frais fiscaux et notariaux compris pour l'ancien (la tendance dans la capitale est de valoriser la part terrain à 30%).

Pour un immeuble neuf, la ventilation est faite dans l'acte notarié en fonction des coûts réels.

Taux d'amortissement :

6% (6 premiers exercices + prorata de la première année entamée).

Ce taux est porté à 5% pour les immeubles acquis à partir du 01/01/2021 dans la mesure où la base amortissable de l'immeuble ne dépasse pas un million d'euros.

Au-delà de cette valeur, le taux est porté à 4%.

1,5% à 2% annuel au-delà de ces périodes.

3% à 4% pour les immeubles vieux de 60 ans et plus.

Un taux d'amortissement spécial de 6% est accordé pendant 10 ans en cas de rénovation énergétique durable pour les logements mis en location bénéficiant des aides financières " prime house" accordées par l'Administration de l'Environnement.

## CAS DE LA PLUS-VALUE IMMOBILIERE

- Détention par une personne physique ou une société fiscalement transparente.

Principe :

Distinction entre le bénéfice de spéculation et la plus-value.

- Imposition :

En cas de revente après deux années de détention suivant la date d'acquisition du bien, application d'un taux de faveur (demi-taux).

En cas de cession antérieure (avant deux ans), l'opération constitue un bénéfice spéculatif (article 99 Bis LIR) soumis au taux maximal marginal de 42% applicable aux personnes physiques.



## Exceptions :

Biens vendus à l'Etat ou aux communes.

Vente de la résidence principale appartenant au contribuable :

Définition de la résidence principale:

- Soit occupée par le contribuable au moment de la vente
- Soit en cas de déménagement réalisé au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit.

Et à une des trois conditions suivantes :

- La résidence a été occupée par le vendeur à la suite de l'acquisition ou de l'achèvement,
- Ou occupée par le vendeur pendant les cinq années précédant la vente
- Ou la vente a eu lieu pour des motifs personnels ou professionnels impérieux dans le chef du contribuable ou conjoint.

Une habitation non occupée par le contribuable au moment de la vente peut néanmoins être considérée comme habitation principale:

- S'il l'a occupée suite à son acquisition,
- L'a abandonnée pour des raisons familiales ou professionnelles
- Et n'est pas propriétaire d'une autre habitation.

Ces trois conditions sont cumulatives.

## Vente d'un actif professionnel :

- Pas d'exemption pour PV réalisée lors de la vente d'un actif immobilier professionnel mais possibilité de réemploi de la plus-value, par acquisition d'un nouvel immeuble professionnel.
- La même solution vaut pour l'actif professionnel investi par une personne physique exerçant une activité professionnelle ou libérale.

Exemple : un médecin vend son cabinet médical.

Application du RDG du 11 août 1970 portant exécution de l'article 20 sur l'impôt sur le revenu.

Article 1 : Les immeubles et parties d'immeubles destinés de par leur nature à servir à l'entreprise font nécessairement partie de l'actif net investi.

Selon les dispositions de l'article 5 : Ces immeubles peuvent rester à l'actif investi même après la cessation de l'activité professionnelle s'ils sont utilisés pour une cause autre que l'affectation à des fins d'habitation personnelle de l'exploitant. (ex: location à une tierce partie).

Par contre, le médecin sera pleinement imposé s'il revend son cabinet médical sans réemploi de la plus-value.

## COMPARAISON DES MODALITÉS D'IMPOSITION SCI / SA

Imposition sur les sociétés -collectivités / personnes physiques

### **TAUX**

- Taux marginal plus faible dans le régime société que dans l'imposition revenu personne physique (taux marginal 42%).

### **REPORTS**

- Pas de déficit reportable sur un autre exercice pour une personne physique
- Néanmoins le déficit est imputable sur d'autres types de revenus.

Exemple : un déficit foncier peut être imputé sur un revenu tiré d'une activité professionnelle et permettre d'alléger sa fiscalité.

## Exemple d'une imposition d'un revenu locatif (Personnel, société civile, société anonyme) :

### Variante 1

Mr X a un revenu professionnel imposable annuel de 200.000.- €.

Mr X est détenteur de plusieurs parts d'une SCI propriétaire d'immeubles mis en location qui ont dégagé sur le même exercice un déficit foncier de 46.000.- € sur sa participation.

Mr X peut imputer ce déficit sur son revenu imposable ramené à 154.000.- €.

Si Mr X avait investi au travers d'une SA, le déficit n'aurait pas été imputable sur ses revenus personnels du fait de la séparation des patrimoines.

### Variante 2

L'investissement dans les SCI génère pour Monsieur X un revenu imposable de 100.000.- €.

- Celui-ci sera soumis au taux marginal de 42% (en effet, il se rajoute aux revenus professionnels annuels de 200.000.- €);

Perçu dans une SA, ce revenu serait soumis à l'impôt sur les collectivités.

## COMPARAISON SCI / SA

### Amortissement

SCI

6 à 1,5

Illimité dans le temps

SA

6 à 1,5

Limité

### Plus-value

Prix de revient

réévalué

(si inférieur à 2 années  
abattement 50.000.- €)

Pas de réévaluation

(valeur nette)

### Imposition

1/2 ou 1/4 de

Impôt commercial et  
sur les taux  
collectivités

### Régime de faveur :

Liquidation de la société.

En cas d'immeuble à l'actif, imposition au 1/2 taux.

## Synthèse :

- Existence ou non de revenus sur lesquels le déficit foncier peut être imputé.
- Est-il plus intéressant de scinder les revenus fonciers des autres catégories de revenu.
- La SCI est-elle nécessaire d'un point de vue fiscal par rapport à un investissement réalisé à titre personnel ?
- Attention : l'imposition des revenus de la SA n'est pas celle de son actionnaire !

(Distribution des bénéfices, imposition des dividendes, statut ou résidence fiscale de l'actionnaire).

## FAUT-IL ACQUERIR UN IMMEUBLE EN RACHETANT LES ACTIONS D'UNE SOCIETE?

### Cas :

- Société anonyme à prépondérance immobilière.

### Arguments couramment mis en avant :

- Eluder les droits d'enregistrement pour l'acquéreur (7%) → Anonymat de la cession
- Éviter la plus-value pour le vendeur.

### Risque :

- Fraude aux droits ou share deal  
(Acte équivalent à celui d'une vente immobilière).

- Impossibilité de réévaluer le bien d'immobilier acquis indirectement par une acquisition des parts sociales / actions

### Conséquences :

- ✦ amortissement pour usure pratiquée à l'ancienne valeur du bien telle qu'inscrite au bilan et non à la valeur d'acquisition des actions / parts,
- ✦ plus-value augmentée en cas de revente de l'objet immobilier puisque la base de calcul reste sur la valeur d'origine,
- ✦ Difficulté à justifier le capital investi en cas de contestation du loyer par le locataire (règle des 5% du capital investi).

## **Comparaison avec la SCI :**

La SCI est en transparence fiscale.

Les droits d'enregistrements sont dus en cas de cession des parts d'une SCI en prépondérance immobilière

Share deals

Afin d'aligner le régime fiscal sur le droit commun, les droits de mutation en cas d'apport d'un immeuble à une société de capitaux sont triplés (loi de finance 2021).

Restrictions pour les sociétés constituées sous forme de SPF.

Les sociétés de gestion de patrimoine familial ne pourront plus détenir à partir du 01/07/2021 des immeubles au travers des sociétés de personnes.



### Exemple 1

Achat et revente à titre personnel.

Monsieur X achète un bien immobilier pour 1.000.000.- €.

Il finance avec un crédit bancaire de 800.000.- € et un apport personnel de 200.000.- €.

Il le revend 4 années après pour 1.300.000.- €.

La plus-value, sous réserve de réévaluation pour investissements, est de 300.000.- €.

### Exemple 2

Monsieur X achète le même bien au travers de sa société et revend les parts de sa société civile pour 580.000.- €.

Ce montant prend en compte l'endettement au moment de la vente, soit 720.000.- € (1.300.000.- € - 720.000.- € = 580.000.- €).

#### ACTIF

Immeuble 1.000.000.- €

Banque 10.000.- €

#### PASSIF

Capital 200.000.- €

Dette 720.000.- €

Valeur des parts 1.010.000.- € - 720.000.- € = 290.000.- €

Donc la plus-value est de 580.000.- € - 290.000.- € = 290.000.- €.