

# Гражданские компании по операциям с недвижимостью: что если бы вы выбрали корпоративный налог?

## Управление

На сегодняшний день профессионалы в работе с недвижимым имуществом задаются вопросом: следует ли проводить свои жилищные инвестиции в форме гражданской компании по операциям с недвижимостью (*société civile immobilière*, сокращённо *SCI*), облагаемой корпоративным налогом (*l'impôt sur les sociétés*)?

По сути, режим обложения *SCI* корпоративным налогом имеет ряд преимуществ по сравнению с режимом прямого приобретения недвижимости или же классического *SCI* облагаемого подоходным налогом. Основной причиной преимущества режима обложения корпоративным налогом является вес налога, который намного меньше для юридических лиц, чем для физических.

### 1. Почему земельные доходы (*les revenus fonciers*) не являются хорошей идеей?

Независимо от того, облагаются ли полученные арендные платежи напрямую или через режим подоходного налога, в обоих случаях они добавляются к текущему доходу партнеров (рассчитываемому пропорционально их долей в *SCI*) и облагаются налогом в соответствии с их предельной налоговой категорией. Таким образом, для налогоплательщиков, облагаемых предельной ставкой 30%, отчисления составляют 47,20%, из которых 17,20% являются взносами на социальное обеспечение.

Однако режим компании по операциям с недвижимостью облагаемой корпоративным налогом (*SCI à l'impôt sur les sociétés*) значительно меняет ситуацию: прибыль не превышающая порога в 38.120 евро в год (данное значение редко достигается арендодателями) облагается налогом в размере 15%. При превышении данного порога ставка составляет 28%. Основные отчисления приходят со временем, когда компания распределяет свои результаты в виде дивидендов. Таким образом, участник компании облагается единым фиксированным тарифом в размере 30%, включая взносы в систему социального обеспечения (в отличие от ставки в размере 47,20%, описанной выше). Возможность подчинить эти доходы прогрессивной шкале будет интересна только тем людям, которые облагаются небольшим налогом или не облагаются вовсе, так как фактически, партнер *SCI*, облагаемой корпоративным налогом, практически не платит налог в течение всей жизни компании.

### 2. Каковы возможные решения?

Вот ещё одна сильная сторона налогового режима корпоративного налога. Выбрав данную систему налогообложения, вы можете амортизировать стоимость имущества, то есть часть цены ежегодно собранного дохода. Так, например, для квартиры стоимостью 300.000 евро примерно 15.000 евро будут вычтены из общей арендной платы, собранной за первый год. В этом случае *SCI* будет показывать отрицательный или очень слабый положительный бухгалтерский результат, в то время как арендная плата пополнит казну компании. Таким образом, в течении нескольких лет компания вообще не будет облагаться налогом.

К амортизации так же добавляются снижения суммы налога (более щедрые для корпоративного налога), которые уменьшают налогооблагаемый доход. По факту,

арендодатели облагаемые подоходным налогом могут вычесть из своего дохода только проценты по займам, арендную плату и ассигнования, в то время как арендодатели которые прибегли к режиму корпоративного налога имеют более широкие возможности налогового вычета. Помимо ранее перечисленных вычетов, они также могут вычесть сборы и пошлины на приобретение имущества, а также затраты на работы по улучшению объекта недвижимости, предпринятые, например, для модернизации старого здания. Данные вычеты дополнительно уменьшают налогооблагаемую базу, и, следовательно, налог в конечном итоге подлежащий к уплате.

### **3. Какой налог на доход от перепродажи недвижимого имущества?**

Если вы намерены перепродать имущество, чтобы использовать капитал для других целей, через несколько лет, картина изменится. В данном случае режим прямых налоговых отчислений или режим SCI облагаемой подоходным налогом (*l'impôt sur le revenu*), менее болезненный, чем режим гражданской компании по операциям с недвижимостью облагаемой корпоративным налогом. Для этого есть две причины.

Во первых, облагается налогом только фактическая прибыль, то есть разница между ценой перепродажи и ценой покупки (увеличенной затратами на приобретение и на проведение ремонтных работ).

Во вторых, вы получаете выгоду от ежегодного вычета, который уменьшает налог на доход от перепродажи недвижимого имущества (*plus-value*). В конечном счёте вы освобождаетесь от уплаты данного налога после 22 лет содержания недвижимого имущества, а также от взносов в фонд социального страхования после 30 лет с момента приобретения недвижимости.

Однако при режиме гражданской компании по операциям с недвижимостью облагаемой корпоративным налогом, налог на доход от перепродажи недвижимого имущества рассчитывается по другому: реализованная амортизация вычитается из цены покупки. Так, например, цена покупки приобретенного имущества в размере 100.000 евро, на которое была начислена амортизация в размере 20.000 евро, в конечном итоге составит 80.000 евро. В результате облагаемая налогом прибавочная стоимость (*plus-value*) является очень значительной, даже если цена недвижимости не изменилась.

Тем не менее, значение этого недостаток должно быть ограничено, так как целью режима гражданской компании по операциям с недвижимостью облагаемой корпоративным налогом не должна быть перепродажа недвижимости и роспуск компании в скором будущем. Данный режим задуман на долгосрочной период независимо от того, будет ли иметь место передача недвижимого имущества или нет.