

INSTRUCTION N° 102/87

OBJET : Régime fiscal des
Sociétés Civiles
Immobilières.-

Compte tenu de la mise en service d'une déclaration Modèle 5 pour les Sociétés Civiles Immobilières non assujetties à l'Impôt sur les Sociétés, la présente instruction a pour objet de compléter les Notes de Service N°s 990/DG CDI du 12 Décembre 1984 et 191 du 24 Mars 1986 et de traiter l'ensemble du régime fiscal des Sociétés Civiles Immobilières.

On étudiera successivement

le régime fiscal des Sociétés Civiles Immobilières assujetties à l'Impôt sur les Sociétés

le régime fiscal des Sociétés Civiles Immobilières non assujetties à l'Impôt sur les Sociétés.

Il est rappelé que toutes les Sociétés Civiles Immobilières ont l'obligation d'être immatriculées auprès du Service Central des Impôts, d'établir une fiche circuit en 12 exemplaires et de faire figurer leur numéro de Compte Contribuable sur tous leurs documents.

x

x x

I - LES SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES PASSIBLES DE L'IMPOT SUR LES SOCIETES

A - CHAMP D'APPLICATION

Les Sociétés Civiles Immobilières sont assujetties à l'impôt sur les Sociétés :

a) Obligatoirement

lorsqu'elles sont constituées sous la forme de Sociétés de capitaux, bien qu'ayant un objet civil (article 2-1° C.G.I.D.I.)

.../...

- lorsqu'elles adoptent une structure juridique de Sociétés de capitaux (capital divisé en parts cessibles ou négociables, limitation de la responsabilité des associés jusqu'à concurrence de leurs parts)

- lorsqu'elles comprennent parmi leurs membres une ou plusieurs Sociétés de capitaux (article 2-2° b C.G.I.D.I)

b) par option

lorsqu'elles demandent expressément à être soumises au régime d'imposition de l'impôt sur les Sociétés (article 2-2°b-C.G.I.D.I)

B --OBLIGATIONS FISCALES

Ces Sociétés sont assujetties aux obligations comptables et fiscales prévues par les articles 16 à 19 C.G.I.D.I.

En particulier, elles doivent déposer avant le 30 Avril de chaque année la déclaration d'Impôt sur les Sociétés Mod. 90 accompagnée de la liasse statistique et fiscale.

Les associés sont assujettis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.(article 84 à 86) s'il s'agit de personnes physiques ou à l'impôt sur les Sociétés s'il s'agit de personnes morales, lors de la distribution des dividendes.

II - LES SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES NON PASSIBLES DE L'IMPOT SUR LES SOCIETES

A - CHAMP D'APPLICATION

Il s'agit de Sociétés Civiles Immobilières constituées entre particuliers en respectant les conditions suivantes dans leur statut :

non cessibilité des parts en dehors des parties (ou avec leur accord).

non limitation de la responsabilité des associés

- dissolution en cas de décès d'un associé (sous réserve de dérogation dans les statuts)

B - REGIME FISCAL

Le régime fiscal se caractérise par la transparence fiscale :

- non assujettissement de la société civile à l'impôt sur les sociétés

Imposition des associés au prorata de leurs parts à l'impôt sur le revenu des personnes physiques (I.R.P.P.), dans la catégorie des revenus fonciers.

1 - La situation de la Société Civile Immobilière

a) - au regard des impôts

La Société Civile n'est pas imposable

à l'impôt sur les sociétés

- au versement forfaitaire à la charge des employeurs
- à la taxe de formation professionnelle
- à la contribution des patentes
- à la taxe sur les biens de mainmorte

La Société Civile est imposable à son nom

à la taxe spéciale immobilière sur les loyers (versement spontané)

à la contribution foncière des propriétés bâties et non bâties (après la période d'exemption à

à la taxe sur les terrains (éventuellement

b) - au regard des obligations fiscales

La Société Civile est astreinte à la tenue d'une comptabilité simplifiée des recettes et dépenses, appuyée des pièces justificatives permettant de déterminer le revenu net foncier.

A partir de 1987, pour les revenus de 1986, les Sociétés Civiles ont l'obligation de déposer, avant le 28 Février de chaque année, une déclaration spéciale, Modèle 5, intitulée : "DECLARATION DES SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES NON SOUMISES A L'IMPOT SUR LES SOCIETES"

(I)+ Contenu de la déclaration Modèle 5.

La déclaration est divisée en cinq paragraphes, non compris les renseignements généraux relatifs à l'identité de la Société Civile communs à l'ensemble des déclarations.

§ I - Liste des immeubles appartenant à la Société

Il s'agit de l'ensemble des immeubles situés au GABON, avec indication de l'adresse exacte du lieu de situation, et la nature des immeubles (terrains, s'il n'y a pas de constructions - villa-appartements).

§II - Liste des associés

Ce tableau indique le nom et l'adresse personnelle des associés ainsi que le nombre de parts sociales qu'ils possèdent dans la Société Civile; il est plus complet que le tableau V qui ne reprend que les noms et prénoms des associés.

§ III - Détermination des revenus fonciers

Ce tableau permet de déterminer globalement le revenu net foncier de la Société Civile, conformément aux règles prévues aux articles 43 à 47 du C.G.I.D.I. en matière de revenus fonciers pour l'application de l'I.R.P.P.

. le revenu brut des immeubles loués comprend toujours la taxe spéciale immobilière sur les loyers (déduite par ailleurs)

. l'abattement forfaitaire de 30 % du revenu brut couvre les frais de gestion, d'assurance, d'entretien et d'amortissement

. l'option pour les frais réels doit être faite expressément par lettre accompagnant la déclaration; elle engage tous les associés pour 3 années consécutives. Cette option entraîne l'obligation de joindre à la déclaration :

- un état récapitulatif des frais de gestion, d'assurances, d'entretien et un tableau d'amortissement (5 % par an maximum)
- les pièces justificatives de toutes les dépenses (Honoraires de gestion, primes d'assurance, factures pour les frais d'entretien et de réparation). Il est rappelé que, pour être admises en déduction du revenu brut, les dépenses d'entretien et de réparation doivent remplir 3 conditions :
 - être effectivement supportées par le propriétaire ;
 - être réellement payées au cours de l'année d'imposition ;
 - ne pas entraîner un accroissement d'actif ;

c'est ainsi que les dépenses suivantes constituent un investissement en capital, susceptibles simplement d'un amortissement, et par là non déductibles dans la catégorie des charges annuelles:

équipements nouveaux en vue de moderniser l'immeuble
 dépenses de reconstruction et d'agrandissement
 sommes dépensées pour donner une plu-value à l'immeuble et accroître le rendement.

Les charges déductibles

- intérêts des dettes : joindre l'attestation de l'organisme prêteur, faisant la distinction entre le capital emprunté, le capital remboursé et les intérêts payés au cours de l'année
- taxe sur les loyers ^{payée} (ou exceptionnellement précomptée), à rapprocher du tableau 20-B- Ces contributions foncières des propriétés Bâties et Non bâties ne constituent pas des charges déductibles, mais donnent lieu pour les associés à un crédit d'impôt (§ IV).

- reports déficitaires des trois années précédentes : il s'agit des reports déficitaires des exercices 1983, 1984 et 1985 qui n'auraient pu être utilisés jusqu'alors.

. Résultat : Le revenu net foncier (résultat positif) fait l'objet d'une imposition au nom de chaque associé suivant le Tableau V) (déclaration 92).

Le déficit foncier est communiqué à chaque associé pour sa déclaration 92; il n'est plus imputable sur les autres catégories de revenus.

§ IV - Réduction Impôts fonciers

Emunérer les contributions foncières des propriétés bâties et non bâties payées au cours de l'année, avec les références aux numéros d'article, lieu d'imposition, numéro et date de la quittance délivrée par le Trésor.

§ V - Tableau de répartition du résultat par associé

Ce tableau doit être scrupuleusement rempli en cas de contestation avec les associés, il fait foi.

Il permet d'établir les états détaillés par associés indiquant la quote part des revenus et charges pour la détermination de son revenu net foncier; y ajouter sa part de crédit d'impôt foncier éventuellement.

(2)+ Documents à joindre à la déclaration Modèle 5

Tableau 20 B de la Déclaration Statistique et fiscal (D.S.F) détail des loyers encaissés et justification des versements de T.S.I.L

Photocopie des ~~avertissements~~ versements des impôts fonciers versés au cours de l'année (éventuellement)

Etat détaillé par associé, suivant le modèle du tableau V de la quatrième page de la déclaration, complété par la quote part éventuelle de réduction " Impôts fonciers ", en vue du rapprochement avec la déclaration Mod. 92 de chaque associés.

(3)+ Date et lieu de dépôt de la déclaration Modèle 5

La déclaration Modèle 5 doit être déposée au plus tard le 28 Février de chaque année, auprès de l'Inspection Centrale ou Provinciale des Impôts du lieu du principal établissement.

A Libreville, il s'agit des Inspections Centrales des Impôts des sociétés :

Secteur 1	N° Statistique	090 000 à 090 999
Secteur 2	" "	091 000 à 091 999
Secteur 3		092 000 et suivants

2 - La situation des associésa) au regard des impôts

Les associés sont imposés à l'Impôt sur le revenu des personnes physiques (I.R.P.P.), dans la catégorie des revenus fonciers. Leur quote part de revenu foncier s'ajoute aux autres revenus perçus dans l'année. L'impôt foncier est éventuellement imputé sur l'I.R.P.P.

Dans la mesure où ils ne font pas l'objet de retenues par les employeurs, les impôts personnels sont également applicables, à savoir :

Taxe forfaitaire de solidarité nationale

Taxe vicinale

b) au regard des obligations fiscales

Chaque associé doit souscrire, le 28 Février de chaque année au plus tard, une déclaration d'ensemble des revenus Modèle 92, qui reprend ligne par ligne dans le cadre III-A- REVENUS FONCIERS les montants communiqués par la société civile dans l'Etat détaillé des revenus de chaque associé (que ces revenus soient effectivement ou non appréhendés par les associés). La réduction impôt foncier est éventuellement portée au cadre III-G 5 " REDUCTION ".

NOTA : en raison du traitement de la déclaration par l'informatique, chaque rubrique des REVENUS FONCIERS (revenu, frais, charges) doit être servie, et non pas simplement la rubrique " revenu net foncier ".

La déclaration est adressée à l'Inspection Centrale ou provinciale de la résidence du contribuable.

Libreville, le 26 Janvier 1987

LE DIRECTEUR GENERAL DES CONTRIBUTIONS
DIRECTES ET INDIRECTES

Pierre OBAME.-

A_N_N_E_X_E

C - ROLE DU SERVICE

1 - Inspections chargées de la gestion des dossiers des Sociétés civiles immobilières

a) - L'Inspection reçoit les déclarations des sociétés civiles Mod. 5 et relance les retardataires, au vu du listing " Sigle " des Sociétés; toutes les sociétés civiles immobilières sont classées par sigle à "SCI".

b)- Il vérifie les déclarations, en s'assurant

que les documents annexes sont joints (Tableau 20-B photocopie de l'Avertissement Impôt foncier- état détaillé pour chaque associé de sa quote part

que l'Etat détaillé pour chaque associé correspond bien aux indications du tableau V de la déclaration modèle 5.

c)- Il classe la déclaration Mod. 5 et, éventuellement la photocopie de l'avertissement des impôts fonciers, au dossier de la Société Civile,

Il adresse sans délais

au Service des Versements Spontanés (Bureau des Taxes sur les loyers), le Tableau 20 B -

à chaque Inspection Centrale ou Provinciale de la résidence des associés, l'Etat détaillé de la quote part des revenus fonciers après l'avoir visé. Ce visa atteste que l'Inspecteur a rapproché l'état détaillé de la déclaration Mod. 5.

Tous ces travaux doivent être réalisés pendant le mois de Mars de manière à permettre l'émission des revenus fonciers le plus tôt possible.

Inspections chargées de la gestion des dossiers d'impôt sur le revenu des associés.

.../...

- a) le Contrôleur reçoit la déclaration des associés Mod. 92 et relance les retardataires.
- b) Il vérifie la déclaration en rapprochant systematiquement les déclarations portées par le contribuable avec l'Etat détaillé visé par l'Inspecteur qui gère le dossier de la S.C.I. et procède à l'émission des impôts.
- c) au retour de l'émission, il s'assure que l'avertissement émis est correct et classe dans le dossier du contribuable :

la déclaration Mod. 92

- à l'intérieur de la déclaration
- l'avertissement
 - l'état détaillé visé
 - les autres bulletins de renseignements