

SCI à l'IR ou à l'IS : comment bien choisir son régime fiscal ?

La société civile immobilière (SCI) a généralement pour objet la construction ou l'acquisition, la gestion et la location d'un patrimoine immobilier

Elle apparaît comme un **outil très efficace de gestion du patrimoine immobilier** puisqu'elle permet :

- d'acquérir plus facilement un bien immobilier à plusieurs ;
- de protéger le patrimoine immobilier (en cas de décès, notamment, elle permet d'éviter l'indivision) ;
- de développer et d'organiser son patrimoine immobilier ;
- d'optimiser la transmission du patrimoine immobilier au moyen du démembrement de propriété.

Selon les besoins des associés, la SCI peut prendre différentes formes et être assujettie à différents régimes fiscaux.

La SCI est fiscalement qualifiée de société de personnes et soumise, par principe, à l'impôt sur le revenu (IR).

Sur option, la société peut demander l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés (IS). Le choix de la société reste toutefois limité lorsqu'elle exerce une activité commerciale comme la location meublée : le régime de l'IS est obligatoire.

Le choix de l'IR ou l'IS se révélera plus ou moins avantageux selon la situation de la SCI et l'objectif des associés (transmission de patrimoine, financement de l'immobilier, etc.).

1/ Pourquoi acquérir un bien en SCI plutôt qu'en nom propre ?

Acheter en nom propre signifie que c'est la même personne — entendu comme personne physique — qui signe le contrat de vente, dispose de la pleine propriété et contracte le prêt immobilier.

a/ Eviter la situation d'indivision et protéger son conjoint

Lorsque plusieurs personnes projettent d'acquérir un bien immobilier à titre d'investissement, l'acquisition en SCI est souvent la solution optimale permettant **d'éviter les difficultés liées à l'achat en commun** et notamment **l'indivision** tant au moment de l'achat qu'au moment de la transmission (succession).

À tout moment et quel que soit le motif, tout indivisaire peut demander de récupérer sa part, même si cela doit provoquer le partage et la mise en vente du bien.

Un bien immobilier détenu en indivision par un couple présente des contraintes au moment du dénouement, car le survivant se retrouvera quasi systématiquement indivisaire avec des tiers (enfants, famille). Ainsi,

SCI à l'IR ou à l'IS :

comment bien choisir son régime fiscal ?

une manière simple de **protéger le conjoint survivant** est d'utiliser la SCI de manière à permettre que celui-ci reste seul propriétaire des investissements réalisés jusqu'à son décès (ex. : clause d'agrément, démembrement de propriété avec clause de réversion d'usufruit).

b/ Augmenter sa capacité d'emprunt

Selon la situation des associés, la société peut être considérée comme plus solvable auprès des banques ce qui facilite l'obtention d'un prêt immobilier. En pratique, la SCI est alors créée sans qu'il ne soit apporté de bien immobilier, celui-ci ayant vocation à être acquis a posteriori au moyen d'un prêt bancaire contracté et remboursé par la société.

c/ Anticiper et optimiser la transmission de son patrimoine immobilier

Une transmission correctement préparée permet d'optimiser les frais de succession et d'éviter les conflits. En ce sens, créer une SCI permet :

- d'organiser la donation de vos biens immobiliers tout en conservant la gestion et les revenus procurés par ces derniers ;
- éviter à vos héritiers une lourde fiscalité sur la transmission (droits de succession).

2/ Les régimes fiscaux en SCI

a/ Le régime fiscal des SCI à l'IR (SCI transparentes)

La SCI est par principe soumise à l'IR. Le résultat de la société est alors imposé directement entre les mains des associés, en fonction de leur quote-part dans le capital social. Pour l'associé personne physique qui perçoit le revenu de la société, il s'agit d'un **revenu foncier** imposé au barème progressif de l'IR (0 à 45 % selon le taux marginal d'imposition du foyer fiscal) et aux cotisations sociales au taux de 17,2 %.

En pratique, les **résultats ou déficits** de la SCI viendront **impacter directement l'assiette fiscale des associés**.

SCI à l'IR ou à l'IS : comment bien choisir son régime fiscal ?

b/ Le régime fiscal des SCI à l'IS (SCI opaques)

Dans certains cas, la SCI est obligatoirement soumise à l'IS. C'est le cas lorsque la société exerce à titre habituel une activité commerciale, comme la **location meublée**. Dans d'autres cas, l'assujettissement à cet impôt résulte d'une **option** exercée par les associés.

L'option peut être exercée lors de la création de la société ou ultérieurement en cours de vie sociale.

L'option pour l'IS est irrévocable. Il est donc essentiel de comprendre les enjeux de chacun des régimes d'imposition avant la création de votre structure. En outre l'intérêt de l'un ou l'autre des régimes doit être déterminé **par rapport aux spécificités de votre projet**.

Lorsque l'IS s'applique, les résultats sont taxés :

- au **taux réduit de l'IS de 15 %** jusqu'à 38 120 € de bénéfices :
 - le taux réduit s'applique aux PME dont le capital entièrement libéré est détenu à 75 % au moins par des personnes physiques (ou par une société appliquant ce critère) et dont le CA HT annuel est inférieur à 10 M€ pour l'exercice 2021 ;
- au **taux normal de l'IS 26,5 %** au-delà (taux pour 2021).

En pratique, les **revenus de la SCI ne sont pas immédiatement disponibles** pour les associés.

Pour percevoir effectivement les revenus issus des loyers ou des cessions, une distribution de dividendes devra être votée en assemblée générale.

La distribution de dividendes est imposée au Prélèvement Forfaitaire Unique (flat tax) au taux de 30 % incluant 12,8 % d'IR et 17,2 % de prélèvements sociaux. Sur option, il est possible de demander l'application du barème de l'impôt sur le revenu et de bénéficier de l'abattement de 40 % sur les dividendes versés.

3/ Le démembrement de propriété en SCI

a/ Qu'est-ce que le démembrement de propriété ?

Le démembrement de propriété est couramment utilisé dans les **SCI familiales**.

Pour rappel, le démembrement de propriété consiste à séparer la « pleine propriété » du bien entre deux composantes :

- **l'usufruit** qui est le droit de jouissance des parts et le droit d'en récolter les fruits (loyers, dividendes) :
 - **Nota** : l'usufruitier est le seul redevable de l'IFI sur le bien si le seuil de 1,3 M€ est dépassé ;
- **la nue-propriété** qui est le droit de disposer du bien (droit de décider de sa revente, de sa conservation) :

SCI à l'IR ou à l'IS :

comment bien choisir son régime fiscal ?

- au décès de l'usufruitier, le nu-propiétaire devient pleinement propriétaire des parts de la SCI sans imposition.

Il est possible de prévoir une **clause de réversion d'usufruit**. Cette clause permet, au décès de l'usufruitier, de transmettre automatiquement son droit d'usufruit au conjoint survivant. Le nu-propiétaire deviendra alors pleinement propriétaire à l'extinction de l'usufruit du conjoint survivant.

b/ Le démembrement de propriété : pour quel usage ?

Le recours à une SCI permet de transmettre **progressivement** son patrimoine immobilier tout en **conservant la gestion et/ou les revenus** qu'il génère grâce à une rédaction adaptée des statuts.

Il est important de conserver un minimum de parts en pleine propriété afin de conserver sa qualité d'associé.

c/ Quels sont les avantages fiscaux du démembrement de propriété ?

- Pas de droits de succession lors du décès de l'usufruitier : le(s) enfant(s) deviennent pleinement propriétaires en franchise d'impôt ;
- La valeur des droits de donation est réduite : lorsque vous donnez uniquement la nue-propiété du bien, les droits de donation dus sont calculés sur la valeur du droit démembre. Cette valeur démembre est déterminée à partir d'un barème fiscal prévu par la loi à l'article [669 du Code Général des Impôts](#). Plus l'âge de l'usufruitier augmente, plus la valeur de la nue-propiété augmente. Autrement dit, plus tôt vous donnez vos titres, moins les droits de donation sont élevés.
 - Exemple : si vous avez 55 ans et que vous souhaitez donner 100 titres en nue-propiété d'une valeur globale de 100 €, les droits de donations seront calculés sur une base 50 % du prix soit 50 €.
- Vous bénéficiez des abattements applicables aux donations entre vifs : chaque parent peut donner à chacun de ses enfants l'équivalent de 100 000 € de titres sans imposition.
 - Exemple : 2 parents peuvent donner à leurs 2 enfants l'équivalent de 400 000 € de titres.

SCI à l'IR ou à l'IS : comment bien choisir son régime fiscal ?



4/ SCI à l'IR ou à l'IS : quelles différences en pratique ?

	SCI IR	SCI IS
Frais d'acquisition des immeubles (frais notarié, frais d'agences, etc.)	Non déductibles des revenus fonciers	Déductibles du résultat imposable de la société
Charges déductibles	Elles sont limitativement énumérées : <ul style="list-style-type: none"> - Travaux d'entretien et de réparation et d'amélioration ne constituant pas des travaux de construction/agrandissement - Primes d'assurance - Charges de copropriété - Frais de gestion - Taxe foncière - Intérêts d'emprunt 	Toutes les charges engagées dans l'intérêt de la société
Amortissements du bien immobilier	NON	OUI (constructions) NON (terrain)
Imposition de l'associé personne physique sur les bénéfices	Imposition directe des bénéfices à l'IR au nom de l'associé, dans la catégorie des revenus fonciers	Imposition uniquement en cas de distribution de dividendes (revenus de capitaux mobiliers : PFU ou option globale pour le barème de l'IR + PS)

SCI à l'IR ou à l'IS : comment bien choisir son régime fiscal ?



	SCI IR	SCI IS
Imposition de l'associé personne physique sur les plus-values de cession de biens immobiliers	Imposition en tant que plus-value immobilière (abattements pour durée de détention)	Pas d'imposition personnelle : imposition à l'IS au niveau de la société
Imposition de l'associé personne physique sur les cessions de parts	Imposition en tant que plus-value immobilière	Imposition en tant que plus-value sur valeurs mobilières



SCI à l'IR ou à l'IS : comment bien choisir son régime fiscal ?

SCI à l'IR (société transparente)		SCI à l'IS (sur option)	
Avantages	Inconvénients	Avantages	Inconvénients
<p>Régime des plus-values immobilières des particuliers</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abattements pour durée de détention : exonération totale d'IR au bout de 22 ans et de PS au bout de 30 ans de détention • Calcul de la plus-value : le prix d'acquisition peut être augmenté : <ul style="list-style-type: none"> - Des frais d'acquisition (droits d'enregistrement, honoraires de notaire), frais réels ou montant forfaitaire de 7,5 % du prix d'achat; - Des dépenses de travaux pour les biens détenus depuis plus de 5 ans (montant réel ou forfait 15 % prix d'achat) <p style="text-align: center;">Déficits</p> <p>Imputables sur le revenu global du foyer fiscal dans la limite de 10700 € puis reportables sur 10 ans = diminue la pression fiscale de l'associé personne physique</p>	<p>Régime des revenus fonciers (associé personne physique)</p> <p>Impossible de déduire du résultat imposable toutes les charges en lien avec la SCI :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bien immobilier non amortissable • Charges déductibles limitées 	<p>L'option pour l'IS permet à la SCI de n'être imposée que sur son résultat net de toutes charges, y compris d'amortissement de l'immeuble</p> <ul style="list-style-type: none"> • Immeuble amortissable • Charges déductibles dès lors qu'elles sont engagées dans l'intérêt de l'exploitation • La rémunération du gérant est déductible • Loyers imposés au taux de droit commun de l'IS (26,5 % ou taux réduit PME 15 %) <p style="text-align: center;">Pas d'imposition personnelle des associés</p>	<p>Revenus non immédiatement disponibles pour l'associé</p> <p>Nécessité de décider une distribution de bénéfices votée en AG</p> <p>Taxation de la distribution de dividendes au PFU au taux de 30 % (ou option pour le barème)</p> <p>En cas de cession des titres : application du régime des plus-values mobilières</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pas d'abattement pour durée de détention • Réintégration dans le montant de la plus-value des amortissements déduits • Imposition PFU 30 % ou option globale pour le barème de l'IR + prélèvements sociaux au taux de 17,2 %

SCI à l'IR ou à l'IS : comment bien choisir son régime fiscal ?



5/ Comment et quand choisir mon régime d'imposition ?

L'intérêt de l'un ou l'autre des régimes doit idéalement être pensé au moment de la rédaction des statuts.

SCI IR	SCI IS
<p>Peu de charges déductibles</p> <p>Base élevée de revenus fonciers</p> <p>Impôt sur le revenu de 0 à 45 % + CS 17,2 %</p> <p>Revenus immédiatement disponibles</p> <p>Abattement sur la plus-value en fonction de la durée de la détention</p>	<p>Déductibilité importante des charges</p> <p>Base d'imposition faible grâce à l'amortissement du bien</p> <p>Impôt sur les sociétés 26,5 % ou 15 %</p> <p>Disponibilité des revenus : distribution de dividendes</p> <p>Plus-value de cession importante taxée à l'IS</p>
<p>Structure adaptée pour les associés qui :</p> <p>Prévoient de ne pas vendre le bien ou de le revendre à long terme (abattements);</p> <p>Décident d'utiliser les revenus issus des locations en complément de leurs revenus (revenus complémentaires, imputation des déficits sur le revenu global);</p> <p>Souhaitent transmettre leur patrimoine</p>	<p>Structure adaptée pour les associés qui :</p> <p>Prévoient de conserver le bien immobilier (pas de revente) ou de le revendre à court terme (achat-revente)</p> <p>Souhaitent réinvestir les bénéfices en vue de développer leur patrimoine</p> <p>Décident de mettre en place une stratégie pour capitaliser leur patrimoine</p>