Title : Tout savoir sur la SCI à l'IS pour investir dans l'immobilier

La SCI à l'IS pour réaliser un investissement locatif

La SCI (société civile immobilière) est la société de choix pour effectuer un investissement locatif. Si par défaut, la SCI est à l'IR, vous pouvez néanmoins opter pour le régime de l'impôt sur les sociétés. Cette option peut entrer dans une stratégie fiscale d'allégement de l'impôt sur vos revenus locatifs notamment si vous comptez capitaliser les revenus. En effet, tant que vous ne distribuez pas de dividendes, vos revenus locatifs ne sont pas imposables au titre de l'impôt sur le revenu.
La SCI à l'IS est-elle le remède à la fiscalité contraignante des revenus fonciers ? Pour quels types d'investissements locatifs la SCI à l'IS est-elle intéressante ?

Qu'est-ce qu'une SCI à l'IS ?

Une société civile immobilière est une société spécialisée dans la détention et la gestion d'un ou plusieurs biens immobiliers. Au lieu d'acheter un bien immobilier en nom propre pour le louer ou y habiter, vous pouvez le faire acquérir par une SCI dont vous êtes associé.
Pour quelle raison détenir un bien de manière indirecte via une SCI ?

L'avantage notable de la SCI est d'offrir un cadre légal à une acquisition à plusieurs. Les statuts de cette dernière garantissent une gestion fluide des biens immobiliers par l'intermédiaire d'un gérant, représentant légal de la SCI. Elle rend par ailleurs plus facile la transmission d'un patrimoine immobilier en permettant notamment d'éviter les affres du régime de l'indivision lors des successions.

L'autre intérêt, et ce sera l'objet de notre propos, la possibilité de choisir entre deux régimes fiscaux aux implications bien différentes :

- le régime de la transparence fiscale (ou communément appelé SCI à l'IR)
- le régime de l'impôt sur les sociétés (ou SCI à l'IS)

Ainsi, une SCI à l'IS n'est rien d'autre qu'une SCI ayant opté pour le régime de l'impôt sur les sociétés, voyant ainsi son bénéfice imposable au niveau de la société et non entre les mains des associés comme pour une SCI à l'IR.

Comment sont imposés les revenus locatifs et plus-values d'une SCI à l'IS ?

La détermination du résultat imposable d'une SCI à l'IS répond aux mêmes règles que les sociétés commerciales ce qui implique un régime de double imposition des revenus et des règles de calcul de la plus-value immobilière différente.

La détermination du résultat imposable dans une SCI à l'IS

À partir du moment où le bien immobilier est détenu par une SCI à l'IS, les revenus locatifs et plus-values immobilières contribuent au résultat fiscal de la SCI. Ainsi, ces revenus ne transitent d'aucune façon par votre patrimoine personnel et ne viennent pas, comme dans une détention en nom propre ou via une SCI à l'IR, augmenter vos revenus fonciers ou à être imposable au titre des plus-values immobilières des particuliers.
De plus, les règles fiscales des particuliers relatives aux dépenses déductibles (ou non) sur les revenus fonciers n'ont pas cours dans une SCI à l'IS. Il convient de se référer aux règles applicables au régime de l'impôt sur les sociétés.

Ainsi, le résultat imposable d'une SCI à l'IS est assez simple à calculer. Il convient de faire la différence entre les charges et les revenus. Les charges comprennent notamment :

- les dotations aux amortissements du bien immobilier et de son mobilier s'il s'agit d'une location meublée (possible en SCI à l'IS contrairement à la SCI à l'IR)
- les charges locatives
- les intérêts d'emprunt (et intérêt du compte courant d'associé sous réserve de respecter le plafond)
- les impôts et taxes.

Côté produit (recette), il s'agira le plus souvent :

- des revenus locatifs
- des éventuelles plus-values immobilières (attention comme nous le verrons le calcul d'une plus-value immobilière d'une société à l'IS suit un régime différent de celui des particuliers)
- les produits de placement de trésorerie

En faisant la différence entre les charges et les produits, vous obtenez le résultat fiscal. Attention néanmoins, il convient de vous rapprocher d'un expert comptable pour éviter les erreurs.

La double imposition des revenus dans une SCI à l'IS : un avantage fiscal ?

Ceci étant, la SCI à l'IS implique un double régime d'imposition qui, hors stratégie de capitalisation ou d'apport en compte courant, peut s'avérer douloureuse fiscalement pour les personnes ayant des revenus relativement modestes.
En effet, les revenus de la SCI à l'IS sont imposables :

- au niveau de la société au taux de 15 % pour la tranche inférieure à 38 200 euros et 26,5 % pour la partie supérieure
- au niveau des associés en cas de distribution de dividendes au taux forfaitaire de 30 % (12,8 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvement sociaux)

Ainsi, selon votre tranche marginale de l'impôt, la SCI à l'IS peut être plus intéressante que le régime de l'impôt sur le revenu en raison du taux forfaitaire pour l'imposition des revenus locatifs.

Revenu global imposable (après application du quotient familial)	**Taux imposition des bénéfices locatifs pour une SCI à l'IR ou en nom propre**	**Taux d'imposition estimé des bénéfices locatifs transitant par une SCI à l'IS***
Inférieur à 10 084 euros	0 % + 17,2 % = 17,2 %	39,5 %
De 10 085 à 25 710 euros	11 % + 17,2 % = 28,2 %	39,5 %

De 25 711 à 73 516 euros	30 % + 17,2 % = 47,2 %	39,5 %
De 73 517 à 158 122 euros	41 % + 17,2 % = 58,2 %	39,5 %
Plus de 158 123 euros	45 % + 17,2 % = 62,2 %	39,5 %

**Sur une base d'IS de 15 % et application de la flat tax (30 %) sur le versement des recettes locatives sous la forme de dividendes*

Si votre revenu imposable après application du quotient familial est supérieur à 25 711 euros, la SCI à l'IS peut être plus intéressante fiscalement. Ceci dit, il faut prendre en compte la différence de régime des plus-values pour les SCI à l'IS, moins avantageux que celui de la SCI à l'IR.

L'imposition des plus-values immobilières dans une SCI à l'IS

Aussi, la SCI à l'IS implique la perte du régime avantageux des plus-values immobilières au profit des plus-values professionnelles.
Pour vous donner la comparaison, les plus-values immobilières des particuliers sont imposables au taux forfaitaire de 19 % auquel s'ajoutent 17,2 % de prélèvements sociaux soit un taux global de 36,2 %. L'assiette de la plus-value est calculée en faisant la différence entre le coût d'acquisition et le prix de cession (il est possible d'ajouter ou de déduire certaines charges telles que les travaux de construction et les frais de vente). De plus, l'assiette de la plus-value est diminuée d'un abattement proportionnel à la durée de détention pour atteindre une exonération totale à partir de la 30e année.

Durée de détention du bien immobilier	**Taux d'abattement pour l'impôt sur le revenu**	**Taux d'abattement pour les prélèvements sociaux**
Moins de 6 ans	0 %	0 %
Entre la 6e et la 21e année	6 % par an	1,65 % par an
22e année révolue	4 %	1,6 % par an
À partir de la 22e année	Exonération de la plus-value	9 % par an
À partir de la 30e année	Exonération de la plus-value	Exonération de la plus-value

Autrement dit, plus vous détenez le bien longtemps en nom propre, moins l'impôt sur la plus-value sera proportionnellement élevé.

Dans une SCI à l'IS, c'est l'inverse : l'assiette de la plus-value est calculée en fonction de la valeur nette comptable de l'immeuble soit la valeur d'acquisition diminuée des amortissements pratiqués. Ainsi, plus le temps passe, plus l'assiette de l'impôt de la plus-value est élevée sans possibilité de pratiquer un abattement.

Dès lors, si votre investissement locatif propose des rendements locatifs faibles, mais un fort potentiel de plus-value sur un horizon supérieur à 15 ans, la SCI à l'IS peut ne pas être adaptée à votre projet immobilier.

Le report des déficits dans une SCI à l'IS et réalisation de travaux

L'autre avantage de la SCI à l'IS réside dans la possibilité de reporter les déficits antérieurs dans une large proportion sur les années bénéficiaires sans limitations dans le temps.
Il est alors possible de reporter chaque année jusqu'à 1 million d'euros de déficits majorés de 50 % de la fraction de bénéfice supérieure à ce plafond.

Ce régime de report en avant de la SCI à l'IS est particulièrement intéressant si vous envisagez d'effectuer des travaux importants lors d'acquisition du bien immobilier : vous ne payerez pas d'impôt sur les sociétés tant que les revenus locatifs et plus-values immobilières n'auront pas totalement couvert le prix des travaux !

Les charges administratives et comptables de la SCI à l'IS

Pour autant, la SCI à l'IS implique des obligations comptables similaires aux sociétés commerciales. Vous serez alors tenu d'établir un bilan comptable, constater les amortissements, établir un compte de résultat… Bref, une véritable comptabilité d'engagement.

Il est donc préférable de se rapprocher d'un expert comptable pour établir les comptes et éviter les sources de redressements fiscaux. Forcément, l'intervention d'un expert comptable présente un coût non négligeable (entre 1000 et 2000 euros par an).

SCI à l'IS : pour quels types d'investissement immobilier ?

La SCI à l'IS est intéressante pour les investissements locatifs réalisés par des personnes dont les revenus imposables sont supérieurs à 25 711 euros.
Ceci étant, il faudra tenir compte d'autres facteurs pour arbitrer la décision :

- la réalisation de travaux importants : si ces derniers sont supérieurs à 70 000 euros, il est probable que la SCI à l'IS soit plus intéressante ;
- la durée de détention et le potentiel de plus-value par rapport aux rendements locatifs : plus la part de rendements locatifs est importante, plus la SCI à l'IR peut être fiscalement intéressante.

Vous projetez de réaliser un investissement locatif ? En plus de vous accompagner à chaque étape de votre projet immobilier, nous pouvons arbitrer et simuler avec vous le montage financier et fiscal le plus avantageux pour votre investissement locatif. Grâce à notre étude de faisabilité, il est alors aisé de mesurer l'impact du coût des travaux et de déterminer quel régime fiscal est le plus intéressant pour votre investissement locatif.