

LA PAUSE ACTU

COMPTA



SCI à l'IR ou SCI à l'IS

Comment choisir ?



Qu'est-ce qu'une SCI ?

Une Société Civile Immobilière (SCI) est **une structure juridique permettant à plusieurs personnes de gérer un ou plusieurs biens immobiliers.**



La SCI doit être composée **d'au moins deux associés.**



Le patrimoine immobilier est détenu par la SCI et chaque associé reçoit **des parts sociales** proportionnelles à son apport.

Comment fonctionne une SCI soumise à l'impôt sur le revenu (IR) ?

Les revenus de la société (généralement des loyers), sont **répartis entre les associés** :

- > en fonction de leur part dans le capital social
- > après déduction des charges.

Chaque associé déclare **sa quote-part de revenus fonciers dans sa déclaration d'impôt.**

BON A SAVOIR

Si plus de 10 % du CA de la SCI provient d'une **activité de location meublée**, elle est considérée comme exerçant **une activité commerciale**. Elle bascule automatiquement dans le régime des sociétés à l'IS.

Comment fonctionne la SCI soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) ?



Elle est directement imposée sur ses bénéfices **au taux standard de 25 %**.

Toutefois, **un taux réduit de 15 %** peut s'appliquer sur les bénéfices **jusqu'à 42 500 €** (sous réserve de respecter certaines conditions).

BON A SAVOIR

Le principal avantage de ce régime est la possibilité de **déduire les charges liées à l'activité** de la SCI, y compris l'amortissement des biens immobiliers. Cet amortissement permet de **réduire significativement le bénéfice imposable**.

Quels sont les avantages d'une SCI ?

La SCI offre de nombreux avantages en matière de **gestion du patrimoine** :



Gestion de plusieurs biens immobiliers en simplifiant les démarches administratives

Protection des biens contre les créances des associés

Flexibilité dans la gestion des droits et des obligations des associés

Sécurisation fiscale selon le régime d'imposition

Simplification des investissements et réduction du risque financier individuel

Simplification et optimisation du processus de transmission du patrimoine



Quels sont les critères à prendre en compte pour choisir entre IS et IR ?

Le choix entre une SCI soumise à l'IS ou à l'IR dépend de plusieurs critères.

Il est important de **comprendre les implications fiscales de chaque option** pour optimiser le rendement de votre investissement et de se poser les bonnes questions :

- > **Quel est le taux d'imposition de chaque associé ?**
- > **Quelle est la composition du patrimoine immobilier ? Et est-il rentable ?**
- > **Quels sont les objectifs de la SCI** (transmission de patrimoine, réinvestissement, ...) ?



*Pour une décision éclairée, il est recommandé de **vous rapprocher d'un expert-comptable.***

Pour en savoir plus...

Vous souhaitez en savoir plus sur **le fonctionnement d'une SCI ?**

Découvrez notre article sur :

implid.com

imp/id