



MODULE 6 : LA FISCALITE DE A à Z

Partie 8 : Comparatif du régime SCI À L'IR VS SCI À L'IS

✓ Fausse croyance : une SCI ne sert pas à payer moins d'impôt. Elle permet de ficeler un projet à plusieurs avec des statuts pour chacun : tout est régi.

✓ La SCI à l'IR (impôt sur le revenu) :

Dans cette SCI, on ne peut pas faire de location meublée (tolérance jusqu'à 10% des loyers encaissés). Ce régime peut être intéressant s'il y a de gros travaux.

Comment fonctionne la SCI à l'IR ? On déduit les intérêts d'emprunts, les charges, les travaux des loyers encaissés. Le résultat est donc proportionnel aux parts des différentes personnes composant la SCI et seront imposés selon la TMI de chacun + 17,2% de CSG/CRDS.

La SCI à l'IR permet de se constituer un patrimoine et permet par exemple de vendre et de profiter de l'exonération de plus-value au bout de 30 ans.

✓ La SCI à l'IS (impôt sur les sociétés) :

Celle-ci est plus intéressante fiscalement car, comme dans le principe du régime LMNP ou LMP, on va faire un amortissement comptable et une déduction des frais d'acquisition pour arriver à 0€ d'impôt à payer.

Dans ce régime, le résultat positif est imposé à l'IS, qui est moins coûteux que l'IR mais l'argent devra rester dans la société pour être intéressant.

S'il y a un bénéfice, jusqu'à 38 120€, il sera imposé à hauteur de 15%.

Si en plus, on veut se reverser le cash-flow, ce bénéfice sera taxé sous forme de dividendes à 30% (Flat Tax, prélèvement unique forfaitaire PFU), contrairement au LMNP/LMP où on peut en disposer librement.

Ce bénéfice subit donc une double imposition (IS une première fois sur le résultat net) et Flat Tax à 30% une deuxième fois sur ce qui reste après que l'IS a été payée.

Il y a également possibilité de choisir de sortir du PFU, de se prendre le cash-flow et bénéficier donc d'un abattement de 40%, qui sera imposé selon la TMI + 17,2% de CSG/CRDS. Cette condition est intéressante si la TMI est à 0 ou 14%. Il faut donc étudier chaque situation au cas par cas.

✓ La SCI à l'IS est donc plus intéressante que la SCI à l'IR si on décide de ne pas se reverser le cash-flow, si la TMI est élevée ou si on vend tous les 5 ans.



- ✓ Pour la SCI à l'IS, s'il y a vente du bien, on bénéficie de la plus-value des professionnels et pour la SCI à l'IR, c'est la plus-value des particuliers qui est appliquée.