



La Société Civile Immobilière

Attention

Une société civile est une personne (morale) considérée comme professionnelle de l'immobilier.

Conséquence :

- En général, pas de délai de réflexion.
- On ne signe pas le compromis au nom d'une SCI.
- On signe en nom propre, éventuellement, à plusieurs noms, et on précise :
« Faculté de substitution par toute personne morale du choix des acquéreurs »



AVANTAGES - INCONVÉNIENTS - CONSEILS

☐ AVANTAGES :

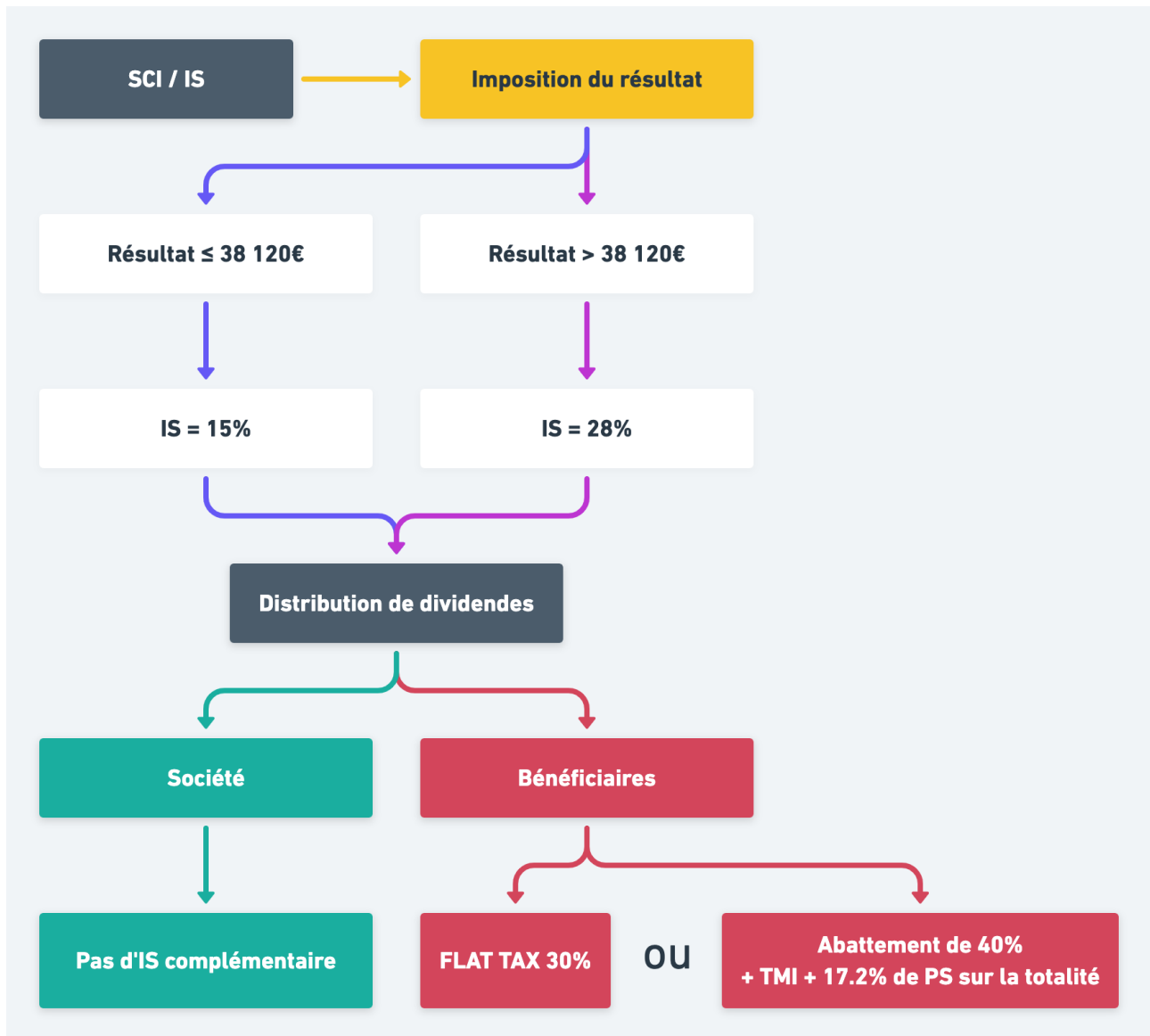
- Eviter une indivision
- Isoler un patrimoine d'un autre (isoler des revenus, ou des fiscalités),
- Partager, transmettre un patrimoine, répartir des revenus
 - Pleine propriété
 - Démembrement de parts et plus
- Choix de fiscalité : IS / IR

☐ INCONVÉNIENTS :

- Association. Bien choisir ses associés
- Risque élevé : prévoir les statuts pour décisions de gestion courante et les autres
- Liquidité des parts - Cooptation des futurs entrants (statuts)
- Cauton indivisible, et très souvent illimitée

☐ CONSEILS :

- Bien définir et fixer les objectifs et les préoccupations.
- Faire rédiger les statuts (*pour respecter ces objectifs et préoccupations*)





COMPARATIF FISCALITÉS

Comparatif SCI à l'IS / SCI à l'IR

	SCI à l'IR	SCI à l'IS
Frais d'acquisition	Frais de garantie L'année de l'achat	Notaire + Agence Déductibles ou amortissables
Travaux d'entretien et réparation	Déductibles	Déductibles ou amortissables
Amortissement du bien	NON	OUI
	REVENTE	
Taxation des plus- values	19% + 17,2% Dégressivité sur 22 et 30 ans	IS : 15 et 28 % Attention aux amortissements
Disponibilité des fonds	OUI Sans plus de frais	OUI (attention amortissements après fisca des dividendes)

Imposition à l'IS (SCI à l'IS, SARL à l'IS, SAS)

Taux d'imposition sur les sociétés

- De 0 à 38.120€ : 15% (IS réduit)
 - Au-delà de 38.120€ : 28% (IS à taux plein)
 - Le résultat appartient à la société, et il y reste
 - Pour revenir aux associés : distribution de dividendes
 - Flat Tax : 30% (12,8% (IR) + 17,2% CSG-CRDS)
 - Sur option : (valable si TMI 14%)
 - Imposition sur le revenu (au barème progressif) sur les dividendes distribués après application d'un abattement de 40%
 - Prélèvements sociaux sur les dividendes distribués.
- PAS D'APPLICATION de l'abattement de 40% (CSG déductibles 6,8%)