

## Quelle est la différence entre une SCI à l'impôt sur le revenu (IR) et une SCI à l'impôt sur les sociétés (IS) ? Quel régime d'imposition est le plus avantageux ? Comment faire le bon choix ?

**Les sociétés civiles immobilières sont soumises à l'impôt sur le revenu**, selon le principe de la transparence fiscale : ce sont les associés qui sont soumis à l'impôt, non la SCI elle-même.

Il est toutefois possible d'**opter pour l'impôt sur les sociétés**, à la création ou à tout moment de la vie de la société (cette option est irrévocable passé un délai de 5 ans).

*A noter que la plupart des SCI restent soumises à l'impôt sur le revenu.*

### SCI à l'impôt sur le revenu (IR) : avantages et inconvénients.

Dans une SCI à l'IR, les bénéfices réalisés par la SCI sont déclarés par les associés sur leur feuille d'impôt sur le revenu dans la catégorie des **revenus fonciers, à hauteur de leur part de capital**.

Cette formule très répandue comporte l'**avantage de la simplicité**, puisque la SCI, elle, n'a rien à payer.

**Le principal inconvénient** est que les associés sont imposés dans tous les cas **sur tous les bénéfices réalisés**, même s'ils ne sont pas effectivement distribués.

#### Les principales caractéristiques de la SCI à l'IR :

- La **rémunération** éventuellement versée au gérant associé est considérée comme une avance sur bénéfices,
- En cas de **déficit foncier**, chaque associé peut le déduire de sa base imposable à l'IR en proportion de ses parts de capital et dans la limite de **10 700 €**,
- Les **plus-values immobilières** sont imposées comme pour un particulier lors de la vente d'un bien (en proportion de la part du capital possédée par chaque associé) : **les plus-values font l'objet de pourcentages de déduction en fonction de la durée de détention du bien**.

### SCI à l'impôt sur les sociétés (IS) : avantages et inconvénients.

Dans une SCI à l'IS, les bénéfices de la SCI sont taxés à l'**impôt sur les sociétés**. Quant aux associés, ils sont imposés sur les **dividendes** reçus (impôt sur le revenu dans la catégorie revenus des capitaux mobiliers).

Le taux normal d'impôt sur les sociétés est de **28% (2018)** et est réduit à **15%** pour la tranche de bénéfices en-dessous de 38120 €. Les dividendes versés aux associés personnes physiques sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu après un abattement de **40%**, ou à la **flat tax** si plus favorable.

#### Les caractéristiques de la SCI à l'impôt sur les sociétés :

- La tenue d'une comptabilité est obligatoire ([voir notre article : Le comptable est-il obligatoire en SCI ?](#)),
- La TVA s'applique de plein droit ([voir notre article sur le régime de la TVA en SCI](#)).

#### Les principaux avantages de la SCI à l'impôt sur les sociétés :

- Les bénéfices **peuvent ne pas être distribués** aux associés, ce qui réduit l'imposition,
- La **rémunération de gérance est déductible** si l'emploi est effectif et le montant non exagéré,
- L'**amortissement** de l'achat de biens immobiliers est possible (seules les constructions sont concernées et non les terrains), ce qui réduit considérablement le bénéfice imposable,
- les frais d'acquisition et de notaire sont déductibles, ce qui n'est pas le cas dans les SCI à l'IR.

### Les inconvénients de la SCI à l'impôt sur les sociétés :

- L'apport pur et simple (celui qui donne droit à des parts sociales sans autre contrepartie) est considéré comme une vente et entraîne le paiement de **droits d'enregistrement (5%)**,
- Au moment de la revente d'un bien immobilier par la société, **les plus-values sont imposables au taux de l'impôt sur les sociétés** et calculées sur la différence entre le prix de vente et le prix d'achat. **Aucun abattement pour durée de détention n'est pratiqué**,
- Si l'associé emprunte personnellement pour réaliser son apport à la société, les intérêts d'emprunt ne sont pas déductibles de l'impôt sur les revenus.

## Créez votre SCI en ligne.

WikiCréa a sélectionné **Legalstart** pour vos formalités de création de SCI en ligne. **Pourquoi Legalstart ?** Tout simplement parce qu'il s'agit de l'offre la plus complète et la moins chère du marché. [Cliquez ici pour en savoir plus et débiter vos démarches en ligne.](#)

*L'avis de l'expert en création d'entreprise : La SCI à l'IS présente d'importants avantages fiscaux, comme la possibilité d'amortir la valeur du bien immobilier, ce qui réduit les bénéfices (ou les annule !) donc l'imposition. En revanche, l'imposition est plus forte en cas de cession des biens. Le choix de l'IS est donc intéressant si le but est de constituer un patrimoine sans perspective de revente des biens, ou pour un bien pour lequel on ne prévoit pas de plus-value importante mais qui offre des revenus locatifs importants. Enfin l'option à l'IS est adaptée à des investissements importants ou en lien avec une activité professionnelle.*

Voir aussi nos articles :

- [Créer une société civile immobilière \(SCI\) : avantages, imposition](#)
- [Faut-il créer une SCI à capital fixe ou à capital variable ?](#)