

Défiscaliser en investissant dans une SCI

Description

Il est possible d'employer une SCI comme instrument de défiscalisation, notamment grâce aux avantages qu'elle offre en termes de transmission de patrimoine. La **défiscalisation d'une SCI** dépend toutefois du type de société. La remise d'impôts d'une [société civile immobilière](#) peut se baser sur l'application de la :

- Fiscalité transparente ;
- Fiscalité opaque ;
- [SCI et loi Pinel](#);
- Loi Malraux.

Quels sont les dispositifs de défiscalisation applicables à une SCI ? Qui y est éligible ?

[Créer ma SCI en ligne](#)

[Modèle de statuts de SCI](#)

Défiscaliser en investissant dans une SCI : mode d'emploi

Défiscaliser en investissant dans une SCI constitue une solution intéressante. [Investir dans une SCI](#) permet en effet de bénéficier de **plusieurs avantages**, notamment en ce qui concerne la **transmission de patrimoine** et la possibilité de **gérer l'imposition**. La société civile immobilière est également éligible à certains dispositifs de défiscalisation immobilière. La [création d'une SCI](#) permet, par ailleurs, de profiter [d'un abattement de 100 000 € sur les donations](#) par parent pour chaque enfant tous les 15 ans.

Gestion de son imposition en SCI

En principe, une [SCI bénéficie d'une fiscalité transparente](#) au titre de l'impôt sur le revenu. Elle peut également choisir d'être imposée à l'**impôt sur les sociétés**. Quel que soit le choix du régime fiscal, investir dans une SCI permet de **diminuer la base taxable** à l'IFI.

Défiscalisation d'une SCI à l'IR

Une SCI à l'IR bénéficie d'une fiscalité transparente. Autrement dit, les bénéfices de la société sont taxés aux associés au prorata de leurs parts sociales. L'imposition comprend également des prélèvements sociaux de 17,2 %.

Cette fiscalité permet aux associés de bénéficier d'un régime de [plus-values immobilières dans la SCI](#) avantageuses en cas de cession. Ils sont taxés au taux fixe de 19 %. Ce régime permet de bénéficier :

- D'un abattement applicable à partir de la 6^e année de détention ;
- D'une exonération d'impôt à partir de la 22^e année de détention ;
- D'une exonération de prélèvements sociaux à partir de la 30^e année de détention.

Défiscalisation d'une SCI à l'IS

Une [SCI à l'IS](#) est soumise à une **fiscalité opaque**. Autrement, l'imposition se fera **au titre de la société**. Cette option permet de déduire les amortissements de certaines immobilisations. L'imposition peut se faire :

- Au taux réduit de 15 % sur les bénéfices de moins de 42 500 € pour un chiffre d'affaires hors-taxé inférieur à 10 000 000 € ;
- Au taux normal de 25% à partir de plus de 42 500€ de bénéfices imposables.

Pour ceux qui disposent d'un patrimoine important, l'imposition de la SCI à l'IS peut permettre d'effacer une partie importante des revenus locatifs du contribuable. Autrement dit, l'associé ne sera **pas imposé au titre des revenus fonciers**. Toutefois, la taxation des plus-values immobilières est **plus importante en cas de cession**.

Une société civile immobilière peut passer de l'IR à l'IS. Toutefois, il est important de préciser que ce changement est **irrévocable**.

À savoir : La société peut choisir entre l'IS et l'IR, à sa création, et [changer de régime fiscal](#) au cours de sa vie sociale.

Dispositifs de défiscalisation immobilière applicables à la SCI : loi Pinel

Les **dispositifs de défiscalisation immobilière** permettent au contribuable de bénéficier une remise d'impôt. La SCI peut profiter de l'outil de défiscalisation de loi Pinel si la société remplit les conditions d'éligibilité. Toutefois, les dispositifs de la loi Bouvard ne concernent pas les sociétés civiles immobilières.

Dispositif de défiscalisation par la loi Pinel

Le dispositif de défiscalisation introduit par la loi Pinel permet aux contribuables de bénéficier d'une **réduction d'impôt** sur certains de leurs investissements immobiliers locatifs. Il est entré en application en septembre 2014 et vient remplacer le dispositif Duflot. La défiscalisation Pinel s'applique aux **investissements immobiliers locatifs** effectués entre le mois de septembre 2014 et le mois de décembre 2021. Elle est applicable à **deux logements par an et par SCI au maximum**.

Conditions d'éligibilité à la défiscalisation Pinel

La loi Pinel prévoit des conditions d'éligibilité de droit commun à la défiscalisation. Elles concernent :

- **La nature du logement** : logements acquis neufs, logements faisant l'objet de travaux pour remplir les caractéristiques de décence (sous conditions) ou logements en l'état en futur d'achèvement (sous conditions). Ils doivent être conformes au label HPE rénovation 2009, au label BBC rénovation 2009 et aux normes de performance énergétique RT 2012 (règles applicables pour la France métropolitaine) ;
- **La localisation du logement** : logements situés dans les zones B1, A ou A bis et ceux situés dans les communes concernées par un contrat de redynamisation de site de défense ;
- **Le prix et l'exploitation du logement** : pour un investissement dont le montant est plafonné à 300 000 € et 5 500 €/m² pour deux logements acquis par an. Les logements doivent être loués à un locataire hors foyer fiscal des associés SCI qui justifie de ressources n'excédant pas les plafonds légaux. Les logements doivent être proposés en location non meublée à titre de résidence principale.

À noter : que la défiscalisation Pinel ne concerne pas les logements en démembrement.

Défiscalisation Pinel en SCI : conditions d'éligibilité

La défiscalisation Pinel concerne uniquement une SCI **soumise à l'impôt sur le revenu** (IR) qui propose des locations non meublées. Les associés de la SCI doivent convenir sur la durée du contrat de location : 6, 9 ou 12 ans. La SCI doit également remplir les conditions d'éligibilité de droit commun pour pouvoir bénéficier de la réduction d'impôt prévue par la loi Pinel pour ses associés.

À noter : que la défiscalisation Pinel prend fin en cas de [cession de parts sociales de la SCI](#) par un ou plusieurs associés au cours de la durée de contrat.

Défiscalisation Pinel en SCI : réduction d'impôt

La loi Pinel 2018 permet aux associés d'une SCI de profiter d'une réduction d'impôt pouvant atteindre les 21 % du coût d'investissement sur 12 ans au maximum. Le dispositif de défiscalisation Pinel permet de déduire une partie du coût d'acquisition du bien immobilier détenu en SCI de l'impôt sur le revenu des associés. Le taux de réduction d'impôt dépend de **la durée du bail du contrat de location** :

- **6 ans**: réduction d'impôt de 12 % sur le coût d'acquisition du bien immobilier et défiscalisation à hauteur de 2 % par année de location ;
- **9 ans** : réduction d'impôt de 18 % sur le prix d'acquisition du bien immobilier et défiscalisation à hauteur de 2 % par année de location ;
- **12 ans** : réduction d'impôt de 21 % sur le prix d'acquisition du bien immobilier et défiscalisation à hauteur de 2 % par année de location sur 9 ans, puis 1 % par an pour le reste.

Loi Pinel et SCI : avantages

En plus de la défiscalisation, la loi Pinel peut faire bénéficier d'autres avantages à la SCI, notamment :

- Le bonus Pinel de constructibilité pour les logements durables ;
- L'autorisation de location du logement aux proches, descendants ou ascendants ;
- L'organisation facilitée de la transmission du patrimoine surtout pour une [SCI familiale](#);
- La possibilité de disposer du bien loué.

Loi Pinel et SCI : inconvénients

La défiscalisation Pinel peut présenter des inconvénients pour la SCI. Les conditions d'éligibilité, notamment le plafonnement des loyers, constituent des contraintes non négligeables pour la société. De plus, la défiscalisation de la loi Pinel ne permet pas de bénéficier des avantages fiscaux prévus par d'autres lois comme la loi Malraux.

Dispositifs de défiscalisation immobilière applicables à la SCI : loi Malraux

La loi Malraux fait partie des dispositifs de défiscalisation immobilière applicables à la SCI. Son objectif est d'**encourager les investissements** dans une **Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysagé** afin de remettre en état les centres villes historiques.

Loi Malraux : réduction d'impôt

La défiscalisation Malraux permet au contribuable de bénéficier d'une réduction d'impôt de 22 % ou 30 % pour tout investissement immobilier dans une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysagé (ZPPAUP). Le pourcentage de la remise dépend de la **situation géographique** et du **montant nécessaire à la réparation du bien immobilier**. La durée de la réduction d'impôt est limitée aux années de paiement des travaux.

Loi Malraux en SCI

La défiscalisation Malraux concerne uniquement les SCI à l'IR. La réduction d'impôt s'applique sur la quote-part des parts sociales détenues dans la société. Pour maintenir la remise, les associés de la SCI doivent s'engager à garder leurs parts jusqu'à la fin de l'engagement de location.

Comment défiscaliser les revenus locatifs d'une SCI ?

La création de [déficits fonciers permet de défiscaliser les revenus locatifs d'une SCI](#). Cette opération concerne uniquement une SCI transparente (SCI soumise à l'IR). Selon l'[article 156-3 du CGI](#), les déficits fonciers créés peuvent être imputés aux

revenus locatifs existants sans limites, et ce, en priorité.

En quoi consiste un déficit foncier en SCI ?

Le déficit foncier consiste à investir dans un immeuble qui nécessite une rénovation et la prise en charge des travaux pour y exercer une activité de location à usage d'habitation. Considéré comme une charge, le montant des travaux peut ensuite être imputé sur les revenus locatifs perçus par l'investisseur.

Comment fonctionne le déficit foncier en SCI ?

Une société civile immobilière peut produire un déficit foncier en fonction des [charges déductibles de la SCI](#). Le déficit généré est imputable sur le revenu foncier dans la limite de 10 700 €. Si le montant des charges déductibles sur une année est supérieur au montant des revenus locatifs, il est possible d'imputer jusqu'à 10 700 € de déficit foncier sur les revenus. Le reste peut être reporté sur une période de 10 ans sur les revenus fonciers ultérieurs.

SCI : défiscalisation des travaux

La **défiscalisation des travaux en SCI** concerne exclusivement les SCI transparentes ou SCI soumises à l'IR. Elle concerne uniquement certains travaux qui peuvent entrer en charges déductibles.

Défiscalisation des travaux en SCI : les travaux concernés

La défiscalisation des travaux en SCI peut se faire **uniquement pour les travaux fiscalement déductibles**. Il s'agit des **travaux d'entretien** et de **réparation** ainsi que des **travaux d'amélioration** dans un immeuble destiné à la location.

Défiscaliser les travaux d'entretien et de réparation

Le montant des travaux d'entretien et de réparation effectués pour remettre ou maintenir en état un immeuble afin d'en garantir un usage normal est **fiscalement déductible**. Les dépenses liées à un remplacement sans l'ajout de nouvel élément ni de traitement anti-insectes sont également déductibles. La défiscalisation s'applique si les travaux n'entraînent aucune modification de la consistance de l'immeuble.

Défiscaliser les travaux d'amélioration

Les dépenses relatives aux travaux d'amélioration font partie des charges déductibles en SCI. Elles concernent les travaux permettant d'ajouter un nouvel élément de confort ou d'équiper l'immeuble sans modifier sa structure pour le rendre plus adapté aux conditions de vie modernes. Il peut s'agir de l'installation d'un ascenseur ou d'une salle d'eau.

À noter : qu'en cas de modification de structure, il s'agit de dépenses en construction, qui ne sont pas déductibles.

Déduction des charges pour une SCI transparente

La déduction des charges d'une SCI transparente n'est possible **que pour les immeubles utilisés à des fins locatives**. Autrement dit, les dépenses relatives aux travaux effectués dans un immeuble vacant ne peuvent pas faire l'objet d'une déduction fiscale. Les charges déductibles sont celles supportées par le contribuable ou l'associé de la SCI, mais non pas par la SCI comme personne morale ou par un tiers. Pour bénéficier de la déduction des charges en SCI, il faut **présenter des justificatifs des dépenses** et **payer les charges pendant l'année d'imposition**.

Exemple de défiscalisation en SCI

L'exemple suivant permet de comprendre de manière plus concrète de l'**intérêt de la défiscalisation en SCI**.

Une SCI a été créée par deux associés détenant chacun 50 % de parts. La société réalise un déficit de 40 000 €, dont 10 000 € correspondant aux dépenses de travaux déductibles. Dans ce cas, chaque associé bénéficie d'un déficit foncier de 15 000 €, dont 5000€ correspondant aux dépenses de travaux déductibles.

Le premier associé perçoit un revenu global de 50 000 € composé comme suit : 15 000 € de revenus fonciers et 35 000 € d'autres revenus. Lors de la première année, il lui est possible d'imputer les dépenses pour les travaux déductibles sur ses revenus fonciers, soit 10 000 € (15 000 € – 5000 €). Il peut ensuite imputer le déficit à la hauteur de 5 700 € (10 700 € [plafond] – 5000 €). Le reste est imputable sur le revenu foncier sur 10 ans.