SCI à l’IS ou à l’IR : comment choisir ?

Description

Par principe, la Société civile immobilière (SCI) est soumise à **l’impôt sur le revenu (IR)** du fait de son objet civil mais elle peut choisir le **régime de l’impôt sur les sociétés (IS)**.

En effet, la SCI dispose d’une option lors de sa création ou en cours de vie sociale : elle peut choisir le régime de l’impôt sur les sociétés (IS). Le choix de la société toutefois est limité lorsqu’elle exerce une activité commerciale comme la location meublée : elle relève alors obligatoirement de l’IS.

En fonction de la situation de la SCI, l’IR ou l’IS se révélera plus ou moins avantageux, pour la société comme pour les associés.

Créer ma SCI en ligne

Comment choisir entre SCI à l’IS ou à l’IR : tableau comparatif

	SCI à l’IR	SCI à l’IS
Mode d’imposition	Paiement de l’impôt sur les revenus des associés : application du barème progressif de l’impôt sur le revenu	Paiement de l’impôt par la société : application du taux normal fixé à 25%
Déduction du déficit foncier	**Choix possible entre régime réel et régime micro-foncier** Déduction du déficit sur les revenus personnels de l’associé dans la limite de 10 700€	**Report du déficit possible sur les 10 années suivantes**

© 2023 LEGALPLACE SAS

Déduction de frais	– Frais de gestion du bien – Intérêts d'emprunt – Taxe foncière	– Frais d'acquisition – Frais de gestion du bien – Amortissement du bien – Rémunération du gérantassocié – Taxe foncière
Taxation des plus-values immobilières	Régime des plus-values immobilières des particuliers Possibilité de bénéficier d'abattements fiscaux : abattement pour durée de détention (exonération après 22 ans)	Régime des plus-values immobilières professionnelles. Pas d'abattement fiscal pour durée de détention possible
Obligations comptables	Pas d'obligations comptables	**Obligation de tenir une comptabilité**

Pourquoi choisir la SCI à l'IS ?

La SCI que les associés décident de soumettre à l'IS est dite opaque : au terme de chaque exercice, la société qui dégage des bénéfices s'acquitte de l'impôt sur ces sommes en fonction de leur montant. **C'est donc la société elle-même que l'administration fiscale prélève, et non les associés comme c'est le cas dans le régime des sociétés de personnes (IR)**.

L'impôt sur les sociétés peut sembler avantageux pour les associés qui ne sont alors pas imposés sur leurs revenus personnels. Il convient néanmoins de comprendre les implications d'un tel régime afin de déterminer si la situation se prête à un tel choix.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Les caractéristiques de la SCI à l'IS

Lorsque sa situation financière le permet, la SCI soumise à l'IS dégage des bénéfices à chaque exercice desquels sont déduites certaines sommes :

- Frais d'acquisition du bien
- Frais de gestion du bien (travaux, copropriété…)
- Pourcentage du prix d'acquisition du bien déductible chaque année (amortissement) : seuls les constructions, et non les terrains, sont déductibles du résultat.
- Rémunération du gérant associé

Attention : lorsque l'associé souscrit un emprunt afin d'effectuer son apport à la société, il ne peut déduire les intérêts d'emprunt des revenus fonciers renseignés dans sa déclaration de revenus.

Les bénéfices sont alors soumis à un taux particulier en fonction de leur montant :

Montant des bénéfices	Taux d'imposition
Inférieurs à 42 500€	15%
Supérieurs à 42 500€	25%

Le taux réduit de 15% s'applique lorsque :

- Le chiffre d'affaires hors taxes de la société est inférieur à 10 millions d'euros ;
- Jusqu'à 75% du capital est détenu par des personnes physiques

Le surplus des bénéfices peut être affecté à la réserve légale ou statutaire, ou bien distribué aux associés qui se verront alors taxés à titre personnel au moment de la déclaration des revenus.

Bon à savoir : un simulateur de calcul de l'IS en SCI permet de simuler un investissement immobilier, et de calculer le coût de l'impôt dû.

Les obligations comptables de la SCI à l'IS

© 2023 LEGALPLACE SAS

La SCI soumise à l'IS doit impérativement tenir une comptabilité : cette formalité est simplement facultative pour les sociétés transparentes. Il s'agit d'une comptabilité d'engagement, similaire à celle requise des sociétés commerciales.

Les règles de comptabilité d'une SCI à l'IS imposent de dresser certains documents et de les tenir à jour :

- **Comptes annuels** : les comptes annuels sont déposés au greffe du Tribunal de commerce à la clôture de chaque exercice et incluent le bilan, le compte de résultat et l'annexe.
- **Livre-journal** : ce document comptable recense chronologiquement l'ensemble des opérations affectant le patrimoine de la SCI (débits et crédits) effectuées en cours de vie sociale.
- **Grand-livre** : ce document comptable recense les mêmes opérations que le livre-journal, mais les organise par compte comptable.

Les documents comptables obligatoires doivent être conservés pendant au moins 10 ans. Bien que simplement facultative, la nomination d'un expert-comptable peut faciliter la tenue de la comptabilité qui peut constituer une charge particulièrement lourde pour le gérant.

Avantages et inconvénients de la SCI à l'IS

Avantages	Inconvénients
– Pas de taxation des associés lorsque la SCI ne distribue pas de dividendes	– Impossibilité pour l'associé ayant souscrit un emprunt pour effectuer son apport de déduire les intérêts d'emprunt de son impôt sur le revenu
– Déduction de certains frais des bénéfices avant imposition, notamment la rémunération du gérant associé	– Soumission de la vente du bien par la SCI à la taxe sur les plus-values professionnelles au taux de 26,5%
– Imputabilité du déficit foncier sur les bénéfices des 10 années suivantes	– Impossibilité de bénéficier d'abattements fiscaux sur les plus-values immobilières, notamment l'abattement pour durée de détention
	– Obligation de tenir une comptabilité d'engagement

© 2023 LEGALPLACE SAS

Pourquoi conserver le régime de l'IR pour une SCI ?

La plupart des sociétés civiles, qu'elles soient familiales ou de professionnelles, préfèrent conserver le régime de l'IR qui se révèle favorable aux associés dans la plupart des cas. Malgré l'**obligation de soumettre la SCI à l'IS lorsque l'activité exercée par la société est commerciale** (location meublée par exemple), l'administration fiscale fait preuve d'une certaine tolérance et n'exige pas systématiquement de changement de régime fiscal. Lorsque la situation le permet, l'option à l'IS permet néanmoins d'optimiser sa fiscalité et celle de ses associés.

Bon à savoir : l'option à l'IS, qui peut être effectuée à la création de la SCI ou en cours de vie sociale, est définitive et il n'est pas possible pour la société de se rétracter et de revenir à l'IR. Un mauvais choix de régime fiscal peut donc à terme porter préjudice.

Une SCI transparente est soumise à l'impôt sur le revenu : il incombe aux associés de déclarer eux-mêmes les bénéfices de la société au titre de leurs revenus fonciers sur leur déclaration de revenus. Les bénéfices imposables sont répartis entre les associés au prorata de leur participation au capital social. Chaque associé compte sa part de bénéfices parmi ses revenus fonciers. 2 options s'offrent alors à lui en fonction du montant des revenus fonciers :

- **Revenus inférieurs à 15 000€** : régime application du micro-foncier mais option possible au régime réel. Lorsqu'elle est effectuée, l'option est irrévocable pendant 3 ans.
- **Revenus supérieurs à 15 000€** : application du régime réel et du barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Bon à savoir : le changement de régime fiscal d'une SCI peut être envisagé mais à condition de respecter un certain formalisme et de respecter des obligations déclaratives précises.

Régime micro-foncier

© 2023 LEGALPLACE SAS

Le **régime micro-foncier est automatiquement appliqué lorsque l'ensemble des revenus fonciers de l'associé sont inférieurs à 15 000€**. L'administration applique alors un abattement fiscal de 30% et permet à l'associé de n'être taxé que sur 70% des revenus perçus. Il n'est cependant pas possible de déduire de cette somme les travaux et charges afférents à l'immeuble.

Lorsque l'associé opte pour le régime micro-foncier, il ne lui est possible d'imputer un éventuel déficit foncier de SCI que lorsqu'il a été soumis au régime réel au cours des 10 années précédentes.

Régime réel

Lorsque l'ensemble des revenus fonciers de l'associé sont inférieurs à 15 000€ ou quand le montant des charges dépasse 30% des revenus et ne rend pas avantageux le choix du régime micro-foncier, l'associé est soumis au régime réel. Ses revenus fonciers sont alors taxés suivant le barème progressif de l'impôt sur le revenu :

Tranches de revenus	Taux d'imposition
Jusqu'à 11 294€	0%
De 11 295€ à 28 797€	11%
De 28 798€ à 82 341€	30%
De 82 342€ à 177 106€	41%
Plus de 177 106€	45%

Il peut donc être intéressant de conserver le régime de l'IR lorsque les revenus de l'associé se situent dans une tranche inférieure à celle soumise au taux de 30%, permettant ainsi à la SCI d'être taxée à un taux plus avantageux que le taux normal de l'IS fixé à 25%.

Avantages et inconvénients de la SCI à l'IR

Avantages	Inconvénients

© 2023 LEGALPLACE SAS

– Déduction de certains frais des bénéfices avant imposition, dont les intérêts d'emprunt souscrit par l'associé afin de réaliser son apport

– Possibilité de déduire le déficit foncier des revenus personnels des associés qui paient alors moins d'impôts

– Application de la taxe sur les plus-values immobilières des particuliers (plus favorable que les plus-values professionnelles)

– Possibilité de bénéficier d'abattements fiscaux sur les plus-values en SCI (abattement pour durée de détention…)

– Possibilité de bénéficier de l'abattement de 30% du régime micro-foncier lorsque les revenus fonciers sont inférieurs à 15 000€

– Absence d'obligations comptables : pas de dépôt des comptes annuels au greffe du Tribunal de commerce à chaque exercice

– Augmentation de l'imposition des associés à titre personnel

– Double imposition en cas de distribution des dividendes

– Taxation des plus-values immobilières en cas de vente d'un bien de la SCI ou de cession des parts sociales

– Obligation de conserver un objet civil : impossibilité d'effectuer des actes de commerce comme la location meublée

– Soumission des revenus fonciers à des prélèvements sociaux (CSG-CRDS)

Voici une vidéo pour mieux comprendre comment fonctionne la SCI soumis à l'IS :

Quel régime fiscal choisir pour votre SCI ?

Il convient d'opter ou non pour l'IS en fonction de la situation. Plusieurs éléments doivent ainsi être pris en compte :

- Le mode d'imposition
- La déduction du déficit foncier
- La déduction de frais avant imposition

© 2023 LEGALPLACE SAS

- La taxation des plus-values immobilières
- Les obligations comptables

Zoom : le choix entre l'IS et l'IR s'effectue généralement au moment de la création de la SCI. Ainsi, si vous souhaitez vous décharger des formalités administratives de création, n'hésitez pas à les confier à LegalPlace. Nos équipes se chargent de toutes les démarches, de la rédaction des statuts à la transmission du dossier au greffe. Vous bénéficiez alors d'un gain de temps, vous permettant de vous concentrer sur les décisions importantes concernant votre société.

Mode d'imposition

SCI à l'IR	SCI à l'IS
Les associés paient eux-mêmes l'impôt dû par la société à l'administration fiscale, en application du barème progressif de l'impôt sur le revenu	Les associés ne s'acquittent pas eux-mêmes de l'impôt dû par la société et ne sont taxés que sur les dividendes éventuellement distribués
Ils connaissent une augmentation de leur impôt sur le revenu lorsque la société réalise des bénéfices et une diminution lorsqu'elle est en déficit	Les bénéfices sont taxés au taux normal de 25%, sauf lorsqu'elle remplit les critères lui permettant de prétendre au taux réduit de 15%

Déduction du déficit foncier

SCI à l'IR	SCI à l'IS
Les associés sont en mesure de déduire le déficit foncier de leurs revenus imposables au prorata de leur participation au capital et dans la limite de 10 700€.	La société qui connaît un déficit peut le reporter sur les 10 exercices fiscaux suivants, ce qui lui permet de réduire sensiblement l'impôt dû sur une longue période.

Déduction de frais avant imposition

Comparatif	SCI à l'IR	SCI à l'IS

© 2023 LEGALPLACE SAS

Charges déductibles	Frais de gestion du bien Intérêts d'emprunt	Frais d'acquisition Frais de gestion du bien Amortissement du bien Rémunération du gérant associé Taxe foncière
Taxe foncière	Lorsqu'un associé souscrit un emprunt SCI pour effectuer son apport, les intérêts d'emprunt sont déductibles des bénéfices inscrits sur sa déclaration d'imposition au titre de revenus fonciers.	Lorsqu'un associé souscrit un emprunt pour effectuer son apport, les intérêts d'emprunt ne sont pas déductibles des bénéfices.

Taxation des plus-values immobilières

La plus-value immobilière se calcule par la différence du prix de vente du bien et du prix d'acquisition.

Comparatif	SCI à l'IR	SCI à l'IS
En cas de vente d'un des biens ou de cessions de parts sociales (opération assimilée à une vente d'immeuble)	Taxe sur les plus-values immobilière des particuliers	Taxe sur les plus-values immobilières professionnelles
Taux d'imposition des plus-values	19%	25%

© 2023 LEGALPLACE SAS

Abattements fiscaux	Oui notammentl'abattement fiscal pourdurée de détention pourdes biens ou parts socialesdétenus depuis plus de 22ans	Pas d'abattement pour durée dedétention

Obligations comptables

SCI à l'IR	SCI à l'IS
Elle n'est soumise à aucune obligation comptable : le gérant n'est ainsi pas tenu de déposer les comptes annuels au greffe du Tribunal de commerce à la clôture de l'exercice.	
Il peut être avantageux de tenir une comptabilité afin de justifier de certaines dépenses, comme la rémunération du gérant, et de correctement évaluer les parts sociales en cas de cession par un associé. La tenue d'une comptabilité devient cependant obligatoire lorsque la SCI dépasse 2 des 3 seuils suivants : • Total de bilan inférieur à 1.55 million d'euros • Chiffre d'affaires hors taxes inférieur à 3.1 millions d'euros • Effectif inférieur à 50 salariés	Elle **doit obligatoirement tenir une comptabilité d'engagement.** Doivent être conservés pendant au moins 10 ans : • Comptes annuels incluant le bilan, le compte de résultat et l'annexe • Livre-journal • Grand-livre

FAQ

Comment savoir si une SCI est à l'IR ou à l'IS ?

Une SCI est soumise à l'IR lorsque ses impôts sont payés par l'intermédiaire des

© 2023 LEGALPLACE SAS

associés. Une SCI est soumise à l'IS lorsqu'elle paie directement ses impôts sans passer par l'intermédiaire des associés.

Comment passer d'une SCI à l'IR vers une SCI à l'IS ?

Il convient de faire jouer l'option pour l'IS en notifiant le Service des impôts des entreprises. L'option pour l'IS commencera à jouer à compter de l'exercice social suivant la notification de l'option.

Pourquoi choisir une SCI à l'IS ?

Il est intéressant d'opter pour la SCI à l'IS lorsque le montant du chiffre d'affaires généré par la société en cours d'exercice social devient particulièrement important, au point de dépasser la tranche du barème de l'impôt sur le revenu imposée à plus de 25%. En choisissant l'IS, les bénéfices imposables de la SCI sont imposées au taux fixe de 25%.

© 2023 LEGALPLACE SAS