

SCI et loi Pinel : peut-on profiter de la loi Pinel en SCI ?

Description

La loi Pinel, entrée en vigueur en septembre 2014, permet notamment de bénéficier d'une réduction d'impôts pour certains investissements immobiliers locatifs. Cette défiscalisation peut notamment profiter aux structures définies par les [statuts de la SCI](#)

Dans certaines conditions, il est possible de bénéficier des avantages présentés par ce dispositif suite à la constitution d'une [Société civile immobilière \(SCI\)](#).

[Créer ma SCI en ligne](#)

[Modèles de statuts de SCI](#)

Qu'est-ce que le dispositif loi Pinel ?

Le dispositif consacré par la loi Pinel est entré en vigueur en septembre 2014. Ce dispositif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt pour certains investissements immobiliers locatifs. Il est venu remplacer le dispositif Duflot, qui s'appliquait aux investissements mobiliers réalisés de janvier 2013 à 2014.

La réduction d'impôt offerte par le dispositif de la loi Pinel concerne exclusivement les investissements immobiliers locatifs réalisés entre septembre 2014 et décembre 2021.

Toutefois, certaines conditions d'éligibilité doivent être remplies pour pouvoir [défiscaliser en investissant dans une SCI](#) (défiscalisation Pinel).

Comment profiter de la loi Pinel en SCI ?

Afin de bénéficier des avantages de la défiscalisation Pinel en SCI, il est indispensable de respecter un certain nombre de critères :

- Conditions relatives à la nature du logement
- Conditions relatives à la localisation du logement
- Conditions au prix et à l'exploitation du logement

Conditions relatives à la nature du logement

La réduction d'impôt offerte par la loi Pinel concerne uniquement certains types de logements. Il s'agit notamment des **logements acquis neufs**.

La loi Pinel s'applique également aux **logements en l'état en futur d'achèvement (VEFA) ainsi qu'aux logements faisant l'objet de travaux** pour correspondre notamment aux caractéristiques de décence. En particulier, le logement doit être conforme aux normes de **performance énergétique RT 2012**. Si le logement nécessite des travaux, celui-ci doit respecter le **label HPE rénovation 2009** ou le **label BBC rénovation 2009**.

Attention : En cas de travaux de construction ou de mise aux normes, des délais maximums sont fixés au propriétaire selon le type d'acquisition du bien immobilier :

- Pour les logements en l'état de futur achèvement (VEFA) : le logement doit être achevé dans les trente mois suivants la signature de l'acte de vente devant un notaire.
- Pour les logements à construire : le logement doit être achevé dans les trente mois suivants la date d'obtention du permis de construire.
- Pour les logements faisant l'objet de travaux d'habilitation ou de mise en conformité : les travaux doivent être terminés, au plus tard, le 31 décembre de la deuxième année suivant l'acquisition du bien concerné.

En cas de pluralité de logements, il convient de noter que le dispositif de défiscalisation Pinel ne s'applique qu'à **deux logements maximum par an**. Mais [à quoi sert donc une SCI? La réponse est qu'il est tout à fait possible et parfois avantageux d'investir en nom propre plutôt que par une SCI.](#)

Ces règles sont valables uniquement pour la France métropolitaine. Pour les régions et les collectivités d'Outre-mer, d'autres règles spécifiques s'appliquent.

Conditions relatives à la localisation du logement

Pour bénéficier du dispositif de défiscalisation de la loi Pinel, la localisation du logement est également un critère qu'il faut prendre en compte.

La loi Pinel dispose que pour bénéficier d'une réduction d'impôts, le logement doit se situer dans les zones A, A bis ou B1.

Bon à savoir : depuis le 1er janvier 2018, les logements situés dans des communes faisant l'objet d'un contrat de redynamisation de site de défense sont également

éligibles à la défiscalisation de la loi Pinel.

Conditions relatives au prix et à l'exploitation du logement

S'agissant du prix du logement, le montant de l'investissement est plafonné à deux acquisitions par an et par SCI, **dans les limites de 300 000€ et 5 500€/m²**

Le bien immobilier en SCI est éligible à la loi Pinel en 2018 à condition d'être loué à un locataire hors foyer fiscal des associés de SCI, et dont les ressources n'excèdent pas [les plafonds légaux](#).

En outre, le logement doit être mis en location non meublée, à titre de [résidence principale](#) et pendant une durée de 6 ans, 9 ans ou 12 ans au choix des associés. Le logement doit être loué au plus tard un an après l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition. Enfin, le loyer appliqué est plafonné.

Zoom : La procédure de création d'une SCI nécessite du temps et des connaissances juridiques. Pour vous aider dans vos démarches, LegalPlace vous propose de [créer votre SCI](#). Il vous suffit de remplir un questionnaire en ligne et de nous communiquer les pièces justificatives.

Quelles sont les conditions d'éligibilité à la loi Pinel applicables aux SCI ?

Au-delà des critères d'éligibilité de droit commun tels que mentionnés ci-avant, le bénéfice de la loi Pinel est accordé aux associés de sociétés civiles immobilières aux conditions suivantes :

- **La SCI doit obligatoirement être soumise à l'impôt sur le revenu (IR)** : il convient d'ailleurs de noter que le régime fiscal à l'IR s'applique par défaut au moment de la [création de la société civile immobilière](#). Il est toutefois possible d'opter pour l'impôt sur les sociétés (IS). Cependant, dans ce cas, les associés de la SCI ne pourront pas bénéficier de la défiscalisation de la loi Pinel en 2018.

Attention : en cas d'option pour l'impôt sur les sociétés (IS), cette décision est irrévocable.

- **Les associés de la SCI soumise à l'IR doivent s'engager ensemble sur la période de location du logement Pinel**, c'est-à-dire 6 ans, 9 ans ou 12 ans.

Attention : la cession de tout ou partie des parts de SCI par un seul associé avant l'expiration du terme convenu suffit à faire perdre le bénéfice de la réduction d'impôt.

Comme vu précédemment, le dispositif de la loi Pinel ne s'applique qu'aux locations non meublées. [La location meublée dans une SCI](#) ne peut donc pas profiter d'une réduction d'impôt grâce à la loi Pinel 2018.

Bon à savoir : La cession de parts sociales peuvent, et devraient être encadrées par des clauses comme la [clause d'agrément SCI](#).

Comment fonctionne la défiscalisation immobilière Pinel pour les SCI ?

La loi Pinel 2018 permet de déduire de son impôt sur le revenu une partie du prix d'achat du bien immobilier détenu en SCI. Les associés peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt jusqu'à 21 % du coût d'investissement, sur une durée maximale de 12 ans.

Réduction d'impôt loi Pinel : jusqu'à 21 % de l'investissement en SCI sur 12 ans

La loi Pinel ouvre droit à une réduction d'impôt dont le montant dépend de la durée de location à laquelle s'engagent les associés de SCI au moment de leur investissement immobilier.

Attention : La réduction d'impôt accordée au titre de la loi Pinel est répartie entre les associés de SCI proportionnellement à leurs parts sociales dans la société.

Le pourcentage de réduction d'impôt offerte par la loi Pinel dépend de la durée de la location :

- Pour une location sur **six ans** : la réduction d'impôt s'élève à 12 % du prix d'achat du bien immobilier. La défiscalisation s'étale dans le temps à hauteur de 2 % par année de location ;
- Pour une location sur **neuf ans** : les associés déduisent 18 % du prix d'achat de leur investissement locatif, à raison de 2 % par an sur neuf ans ;
- Pour une location sur **douze ans** : la SCI peut bénéficier d'une réduction d'impôt d'un montant égal à 21 % du prix du bien immobilier. La défiscalisation s'étale dans le temps à hauteur de 2 % par année de location pendant neuf ans, puis 1% par an pendant les trois années restantes.

Bon à savoir : Les associés de peuvent s'engager initialement à [créer une SCI pour louer](#) un bien acquis ensemble pendant trois ans, et prolonger ensuite la location. La durée totale de la location ne peut toutefois pas excéder douze ans.

Exemple de calcul de réduction d'impôt Pinel en société civile immobilière (SCI)

Comme vu précédemment, lorsque la société civile immobilière est éligible à la loi Pinel, la réduction d'impôt s'applique aux associés proportionnellement à leurs parts sociales dans le capital.

Exemple :

Une SCI est constituée entre les associés A et B : A et B détiennent chacun 50 % du capital social de la société.

La SCI achète un appartement neuf pour un prix de 300 000 € et les associés s'engagent à le mettre en location pendant douze ans.

La société peut prétendre à une réduction d'impôt Pinel d'un montant maximal de 63 000 €. La réduction d'impôt est répartie à proportion des parts sociales de A et B : A et B peuvent chacun déduire 50 % de 63 000 €, soit 31 500 € chacun. La déduction est échelonnée sur douze ans, à raison de 3 000 € par an et par associé pendant neuf ans et 1 500 € par an et par associé pendant les trois dernières années.

SCI et loi Pinel : quels sont les avantages et inconvénients du dispositif ?

Même si la défiscalisation de la loi Pinel paraît constituer un avantage considérable pour les SCI [dont le coût peut varier selon la nature de la SCI](#), il convient de prendre

en considération certains inconvénients.

Avantages de la loi Pinel en SCI

Outre la réduction d'impôt qui constitue un avantage considérable pour les sociétés civiles immobilières, le dispositif de la loi Pinel est plutôt favorable à l'écologie. En particulier, **le bonus Pinel de constructibilité** est accordé aux logements durables dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique supplantent la réglementation en vigueur.

De la même façon, la loi Pinel facilite l'organisation de la transmission du patrimoine, point essentiel pour les SCI, et notamment les [SCI familiales](#). En effet, la loi Pinel autorise la location du logement à des proches, ses ascendants ou descendants. De la même façon, à l'issue de la durée de la location, le propriétaire ou les associés de la SCI peuvent librement disposer du bien loué, voire y habiter ensemble. Cela est d'ailleurs fréquent dans les SCI familiales.

Bon à savoir : si vous souhaitez constituer une SCI afin de bénéficier des avantages fiscaux que présente cette forme sociale, LegalPlace se propose de prendre en charge l'ensemble des démarches. Grâce à l'expertise de nos formalistes, l'immatriculation de votre SCI auprès du greffe du Tribunal de commerce se déroulera sans encombre, et ce pour un prix modique.

Inconvénients de la loi Pinel en SCI

Les principaux inconvénients de la défiscalisation offerte par la loi Pinel résident dans les conditions strictes d'éligibilité selon la nature du logement et de la location.

En outre, comme vu précédemment, la loi Pinel encadre le plafonnement des loyers, ce qui peut constituer un inconvénient pour les SCI.

Enfin, concernant la fiscalité, le dispositif de la loi Pinel exclut les avantages fiscaux d'autres lois telles que la loi Malraux, par exemple, en vigueur depuis le 1er janvier 2013. Cette loi permet également une réduction d'impôts mais selon des conditions différentes.

Pensez donc bien à évaluer les différents dispositifs pour choisir le plus intéressant !

FAQ

Quels sont les inconvénients d'une SCI ?

Le principal inconvénient de la SCI réside dans le grand formalisme qui l'entoure. Les formalités de création sont en effet lourdes et coûteuses, de même que les formalités de dissolution. Ainsi, il est préférable d'être sûr de son choix au moment de la création de la société, car il est compliqué d'y mettre fin.

Comment défiscaliser avec une SCI ?

En profitant du dispositif Pinel, les associés d'une SCI peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt pour une durée maximum de 12 ans. Il est également possible de déduire une partie des frais d'acquisition du bien immobilier concerné de leurs revenus imposables.

Quels sont les avantages d'une SCI ?

La SCI permet de gérer en commun un patrimoine immobilier en évitant les risques de blocage, ainsi que de transmettre ce patrimoine aux héritiers et de limiter le montant des taxes dues pour chaque opération.