

# SCI à l'IS : une « nouvelle » stratégie attrayante d'acquisition d'immobilier locatif

S'il est classique aujourd'hui d'acquérir l'immobilier professionnel au moyen d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés (IS), ce schéma est moins pratiqué dans le cadre d'un investissement en immobilier locatif.

Le choix du régime fiscal dans le cadre d'un investissement locatif est pourtant essentiel du fait de la forte taxation actuelle des revenus fonciers<sup>1</sup>.

En effet, la fiscalité des sociétés soumises à l'IS a connu ces dernières années une évolution très favorable puisque la loi de finances 2018 a enclenché une baisse progressive du taux de l'IS de 33,33% à 25% d'ici 2022 (taux actuel : 28%). De plus, la création du prélèvement forfaitaire unique (PFU) permet aux dividendes distribués d'être taxés à 30% (contre 40%<sup>2</sup> auparavant).

## La fiscalité avantageuse de la SCI à l'IS durant la détention du bien :

Lorsque le bien immobilier donné en location est détenu par une société soumise à l'IS, cette dernière peut l'amortir et ainsi constater des dotations déductibles du résultat taxable à l'IS. Les charges déductibles en matière de revenus fonciers ainsi que les charges d'amélioration, les frais et droits d'acquisition sont également pris en compte.

La base imposable est donc bien plus faible lorsque le bien est détenu par une SCI à l'IS qu'en direct, ou via une SCI à l'IR (voir<sup>1</sup>).

De plus, le taux d'imposition est faible et dépend du montant du bénéfice réalisé par la société<sup>3</sup> : 15% jusqu'à 38 120 € et 28% au-delà (25% en 2022).

Par ailleurs, l'associé ne subit une taxation à titre privé (PFU) que si la société lui verse un dividende.

## Illustration sur une base de 100 :

	IR			IS	
	30%	41%	45%	15%	25%
Taux	30%	41%	45%	15%	25%
Impôt sur le revenu	30	41	45	15	25
Prélèvements sociaux	17.2			0	
Net après impôt	52.8	41.8	37.8	85	75
Distribution	52.8	41.8	37.8	85	75
PFU de 30%	NON			25.5	22.5
<b>Net perçu</b>	<b>52.8</b>	<b>41.8</b>	<b>37.8</b>	<b>59.5</b>	<b>52.5</b>

## La fiscalité avantageuse de la détention en direct lors de la cession du bien :

La détention de l'immobilier en direct permet, lors de la vente, de bénéficier du régime des plus-values immobilières des particuliers. La plus-value est taxée

à 36,2% mais bénéficie d'abattements pour durée de détention permettant l'exonération totale au terme de 30 ans de détention du bien.

En ce qui concerne le bien détenu en SCI à l'IS, la plus-value taxable correspond à la différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable du bien (valeur brute après déduction des amortissements constatés). Par ailleurs, une fois le bien vendu, l'associé voulant percevoir le produit de la cession à titre personnel devra procéder à une distribution de dividendes, taxés au PFU à 30% ; ce qui engendre une double taxation du prix de vente.

## Comparaison après 30 ans :

Un investisseur cherche à optimiser son investissement de 600 k de fonds propres en empruntant au maximum de la capacité permise par le loyer (remboursement à l'aide des revenus nets après fiscalité, générés par le bien acquis).

La comparaison de la structuration d'investissement de la SCI à l'IS avec celle de l'acquisition du bien en direct<sup>4</sup> montre que dans le cas le moins favorable à l'investissement en SCI à l'IS, la cession du bien puis la distribution du prix, l'investisseur conserve un net disponible de 50% supérieur à l'acquisition en direct (écart de plus d'un million d'euros). L'écart se creuse davantage en faveur de la SCI à l'IS dans les autres scénarios : absence de cession et poursuite de la location, cession sans distribution, cession du bien puis transmission à titre gratuit.

Désormais, le match IR/IS en cas de financement partiel par fonds propres ne tourne à l'avantage de l'IR qu'en cas de rendement locatif faible et de forte revalorisation du bien.

<sup>1</sup> Taux marginal de l'impôt sur le revenu de 45% + prélèvements sociaux de 17,2% + impôt sur la fortune immobilière au taux marginal de 1,5% + contribution exceptionnelle aux hauts revenus au taux marginal de 5% : taux marginal global maximum de 68,7%.

<sup>2</sup> Hypothèse d'une TMI à 45% et de prélèvements sociaux à 17,2%.

<sup>3</sup> Société patrimoniale ayant un chiffre d'affaires inférieur à 7,63 Ms d'euros.

<sup>4</sup> Données : taux marginal d'imposition 41% / emprunt amortissable sur 20 ans de 2% / frais d'acquisition de 7,5% / loyer de 5% / charges déductibles de 5% / revalorisation des charges et loyers de 1% par an / bien amortissable à hauteur de 70% et à raison de 3% par an / taux de revalorisation du bien de 2% par an / 600 K en fonds propres investis en compte courant d'associé.