

SCI à l'IS ou à l'IR : le comparatif complet

Deuxième grande décision structurante après le financement : si vous investissez via une SCI, faut-il l'opter à l'IS (impôt sur les sociétés) ou la laisser par défaut à l'IR (impôt sur le revenu, régime des sociétés de personnes) ?

La différence de mécanique

SCI à l'IR (régime par défaut)		SCI à l'IS (sur option)
Imposition	Chaque associé, à son taux marginal + prélèvements sociaux	La société, à l'IS (taux réduit 15 % jusqu'à 42 500 €, puis 25 %)
Amortissement du bien	Non déductible	Déductible (comme en LMNP)
Revente	Régime des plus-values immobilières des particuliers (abattement pour durée de détention)	Régime des plus-values professionnelles (souvent moins favorable)
Simplicité	Comptable simplifiée possible	Comptabilité commerciale complète obligatoire

Exemple chiffré : 9 000 € de résultat foncier net

Deux associés, loyers 12 000 €/an, charges 3 000 €/an.

Poste	SCI à l'IR	SCI à l'IS
Résultat avant amortissement	9 000 €	9 000 €
Amortissement du bien	Non applicable	– 4 000 €
Résultat imposable	9 000 €	5 000 €
Impôt (IR : TMI 30 % + PS 17,2 % / IS : 15 %)	4 248 €	750 €
Résultat net disponible	4 752 €	4 250 € (dans la société)
Si distribué en dividendes (flat tax 30 %)	—	2 975 €

Ce que révèle ce calcul

- **Si vous voulez percevoir les revenus chaque année**, l'IR reste souvent plus avantageux : l'IS écrase l'impôt à l'intérieur de la société (750 € contre 4 248 €), mais distribuer ce qui reste déclenche une seconde imposition (flat tax 30 %) qui fait retomber le net perçu sous celui de l'IR.
- **Si vous n'avez pas besoin des revenus immédiatement et voulez réinvestir** (rembourser un crédit, financer un autre bien), l'IS devient très efficace : l'argent reste dans la société avec un impôt minimal, prêt à être réutilisé.

Le vrai piège de l'IS : la revente

C'est le point le plus sous-estimé. À l'IS, la plus-value de revente est calculée sur la valeur nette comptable (prix d'achat moins tous les amortissements déjà déduits), pas sur le prix d'achat réel. Résultat : plus vous avez amorti, plus la plus-value taxable est élevée à la revente — l'avantage fiscal pris chaque année se rembourse en grande partie à la sortie.

À l'IR, c'est l'inverse : le régime des plus-values des particuliers offre un abattement progressif selon la durée de détention, avec exonération totale d'impôt sur le revenu après 22 ans (30 ans pour les prélèvements sociaux).

Conséquence pratique : l'IS est pertinent pour une stratégie de détention longue et de réinvestissement, beaucoup moins pour un projet où la revente est envisagée à moyen terme.

Exemple chiffré : revente après 20 ans

Achat 200 000 € (dont 180 000 € amortissable), revente 20 ans plus tard à 320 000 €.

Poste	SCI à l'IR	SCI à l'IS
Gain brut	120 000 €	120 000 €
Base taxable	12 000 € (IR) / 90 300 € (PS), après abattement durée de détention	264 000 € (prix de vente – valeur nette comptable après 144 000 € d'amortissement cumulé)
Impôt dû	17 812 €	61 750 € (IS 15-25 %) + 77 475 € (flat tax 30 % à la distribution)

Net perçu par les associés ≈ 302 200 €

≈ 180 775 €

Écart : environ 121 400 € en faveur de l'IR sur cet exemple. C'est le mécanisme évoqué plus haut : les amortissements déduits chaque année à l'IS reviennent quasiment tous dans la plus-value taxable à la revente, puis une seconde fois via la flat tax à la distribution.

Ce qu'on peut acheter selon le régime

	SCI à l'IR	SCI à l'IS
Location nue (résidentielle)	Oui	Oui
Murs commerciaux loués nus (bail commercial classique)	Oui, tant que l'activité reste civile (accessoire commercial < 10 % des recettes)	Oui
Location meublée	Non — bascule automatiquement à l'IS	Oui
Prestations type para-hôtelier (services annexes)	Non	Oui

Point important : si une SCI à l'IR dépasse le seuil de 10 % de recettes commerciales (location meublée notamment), elle bascule automatiquement à l'IS, sans que ce soit un choix — encore une raison d'anticiper le type de bien visé avant de créer la structure.

SCI et taux d'endettement : un levier sous-estimé

Pour un investisseur qui veut enchaîner plusieurs projets, la SCI peut atténuer l'effet du taux d'endettement à 35 % vu dans notre article sur le crédit locatif. Selon les banques et le montage, un financement porté par la SCI peut être évalué sur la capacité locative propre du bien (comme un financement quasi professionnel), plutôt que d'être systématiquement intégré à 100 % dans l'endettement personnel de chaque associé. Ce n'est pas automatique ni garanti selon les établissements, mais c'est un point à creuser avec votre banque ou courtier si vous prévoyez plusieurs acquisitions.

Le compte courant d'associé : la porte de sortie sans fiscalité à l'IS

Le tableau de revente ci-dessus suppose une distribution classique en dividendes, taxée à 30 %. Il existe une alternative : si vous avez apporté des fonds à la SCI sous forme de compte courant d'associé (plutôt que du capital pur), la société peut vous rembourser ces sommes sans aucune fiscalité — ce n'est pas un dividende, c'est un remboursement de prêt. C'est un levier d'optimisation important à l'IS, qui nuance fortement l'écart calculé plus haut si le montage initial a été bien pensé dès la création de la SCI.

Dernier point à garder en tête : au-delà du choix IR/IS, la SCI est aussi un outil très utilisé pour préparer une transmission (donation de parts avec décote, démembrement) — un sujet à part entière qu'on traitera dans un prochain article.

Point à ne jamais oublier : l'option pour l'IS est définitive. Une fois choisie, impossible de repasser à l'IR. C'est une décision à prendre en connaissance de cause, idéalement avec un professionnel, pas au moment de la création de la SCI sans réflexion.

À retenir

- IR : simple, revenus perçus chaque année plus avantageux fiscalement, bon régime de plus-value à la revente sur le long terme
- IS : amortissement puissant si les revenus restent dans la société, mais double imposition si distribués et plus-value de revente plus lourde — sauf via un compte courant d'associé bien structuré dès le départ
- La SCI peut aussi assouplir votre taux d'endettement personnel selon les banques, un vrai atout pour enchaîner plusieurs projets
- L'option IS est définitive — ne pas trancher sans simuler les deux scénarios sur votre horizon de détention réel

Cet article a un objectif pédagogique et ne constitue pas un conseil personnalisé. Les taux et seuils applicables évoluent régulièrement : vérifiez les montants en vigueur avec un professionnel avant toute décision.