



## SCI Impôt sur le revenu ou sur les sociétés : comparaison

	<b>Impôt sur le revenu</b>	<b>Impôt sur les sociétés</b>
<b>Loyers perçus par la SCI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Imposition entre les mains des associés au barème progressif de l'impôt sur le revenu</li> <li>• En dessous de 15 000€ : microfoncier (abattement fiscal de 30%)</li> <li>• Au-dessus de 15 000€ de revenus ou sur option : régime réel (déduction des charges pour leur montant réel)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 15% jusqu'à 42 500€</li> <li>• 25% au-delà de 42 500€</li> </ul>
<b>Prélèvements sociaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 17,2% sur les revenus fonciers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 17,2% sur les dividendes distribués</li> </ul>
<b>Déficit foncier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Déduction du déficit sur les revenus personnels des associés dans la limite de 10 700€</li> <li>• Possibilité de déduire à hauteur de 10 700€ supplémentaires, les travaux de rénovation énergétique engagés entre 2023 et 2025 et conduisent à améliorer les performances énergétiques (le DPE classé E, F ou G doit passer à A, B, C ou D).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rapport du déficit sur les exercices suivants sans limitation dans le temps</li> </ul>
<b>Frais déductibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frais de gestion et d'administration du bien</li> <li>• Dépenses de réparation et d'entretien</li> <li>• Intérêts et frais d'emprunt</li> <li>• Taxe foncière</li> <li>• Prime d'assurance (applicable au régime réel)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frais d'acquisition (frais d'agence, frais notariés)</li> <li>• Amortissement du bien (du bâti et non du terrain)</li> <li>• Rémunération du gérant associé</li> <li>• Frais de gestion du bien (travaux, réparation, copropriété)</li> <li>• Taxe foncière</li> </ul>
<b>Cession de l'actif de l'immobilier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Régime des plus-values immobilières des particuliers : impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19%</li> <li>• Prélèvements sociaux de 17,2%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Régime des plus-values immobilières professionnelles : 25% (sauf taux réduit 15%)</li> </ul>
<b>Calcul de la plus-value</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prix de cession – prix d'acquisition</li> <li>• Abattement pour durée de détention : exonération d'impôt sur le revenu au bout de vingt-deux ans (trente ans pour les prélèvements sociaux)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prix de cession – valeur nette comptable</li> </ul>
<b>Cession de parts sociales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Régime des plus-values immobilières des particuliers : impôt sur le revenu aux taux proportionnel de 19%</li> <li>• Prélèvements sociaux de 17,2%</li> <li>• Droits d'enregistrement de 5% (pour les sociétés dont la valeur est composée à plus de 50% de biens ou droits immobiliers).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Régime des plus-values de valeurs mobilières : PFU ou sur option barème progressif de l'impôt sur le revenu avec abattement pour durée de détention (50% si les titres sont détenus entre deux et huit ans et 65% s'ils sont détenus plus de huit ans).</li> <li>• Prélèvements sociaux de 17,2%</li> <li>• Droits d'enregistrement 5% (pour les sociétés dont la valeur est composée à plus de 50% de biens ou droits immobiliers)</li> </ul>



## SCI Impôt sur le revenu ou sur les sociétés : comparaison

CABINET ROSTAING

<b>Divers</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Surtaxe de 2 à 6% sur les plus-values supérieures à 50 000€</li></ul>	
<b>Pour qui</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• L'investisseur qui réalise des déficits</li><li>• L'investisseur qui veut bénéficier des dispositifs de réduction d'impôt (Pinel, Denormandie, Malraux, etc.)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• L'investisseur qui n'a pas besoin d'appréhender les revenus locatifs et les plus-values</li><li>• L'investisseur qui souhaite transmettre une structure dotée d'une importante trésorerie ou qui réinvestit ses revenus</li></ul>