

SCI : impôt sur le revenu ou impôt sur les sociétés ?



1

LES POINTS COMMUNS

DES DROITS PROPORTIONNELS AUX APORTS

LES APORTS
SONT RÉMUNÉRÉS
PAR DES PARTS SOCIALES

LES COMPTES COURANTS
D'ASSOCIÉS SONT
SANS IMPACT SUR
LE NOMBRE DE PARTS
ATTRIBUÉES

LE FINANCEMENT DE L'IMMEUBLE

PAR EMPRUNT
AUPRÈS DES ASSOCIÉS
(COMPTE COURANT)

PAR EMPRUNT
AUPRÈS D'UN
ÉTABLISSEMENT
BANCAIRE

2

QUELLES PARTICULARITÉS ?

LE NIVEAU D'IMPOSITION

SOCIÉTÉS SOUMISES À L'IS

TAUX DE L'IS
15 %, 26,5 % OU 27,5 %

INTÉRÊTS D'EMPRUNTS DÉDUCTIBLES
DE LA BASE IMPOSABLE À L'IS DE LA SOCIÉTÉ,
MAIS PAS CHEZ LES ASSOCIÉS

LES SOMMES NON DISTRIBUÉES
SONT SOUMISES À L'IS

SEULES LES SOMMES DISTRIBUÉES SONT IMPOSÉES
ENTRE LES MAINS DES ASSOCIÉS (PRÉLÈVEMENT
FORFAITAIRE UNIQUE OU BARÈME PROGRESSIF)

L'ASSOCIÉ NE PEUT PAS RÉDUIRE
LES INTÉRÊTS DES EMPRUNTS SOUSCRITS
POUR FINANCER SES PARTS SOCIALES

AMORTISSEMENT DE L'IMMEUBLE

SOCIÉTÉS SOUMISES À L'IR (IMPOSITION DES ASSOCIÉS)

IMPOSITION IMMÉDIATE À LA CLÔTURE
DE L'EXERCICE, MÊME SI LES SOMMES N'ONT
PAS ÉTÉ APPRÉHENDÉES (CATÉGORIE DES REVENUS
FONCIERS POUR LES ASSOCIÉS PERSONNES PHYSIQUES)

TAUX MARGINAL D'IMPOSITION
POUR LES ASSOCIÉS PERSONNES PHYSIQUES

POSSIBILITÉ DE DÉDUIRE LES INTÉRÊTS
DES EMPRUNTS SOUSCRITS POUR FINANCER
LES IMMEUBLES OU LES PARTS SOCIALES
(PAS CEUX DES COMPTES COURANTS).

L'IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE DE CESSIION DE L'IMMEUBLE

IS : RÉGIME DES PLUS-VALUE PROFESSIONNELLES

LES AMORTISSEMENTS DÉDUITS DE LA BASE
IMPOSABLE À L'IS SONT COMPRIS DANS LA BASE
D'IMPOSITION

PAS D'ABATTEMENT
POUR DURÉE DE DÉTENTION

SOCIÉTÉS À L'IR

IMPOSITION ENTRE LES MAINS
DES ASSOCIÉS

SI PARTICULIERS : APPLICATION
D'UN ABATTEMENT POUR DURÉE
DE DÉTENTION SUR LA PLUS-VALUE
IMMOBILIÈRE