

# 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