



# Investissement en SCI

Guide Express

# Sommaire.

1. Définition de la SCI
2. La fiscalité de la SCI à l'IR
3. La fiscalité de la SCI à l'IS
4. Le fonctionnement de l'amortissement
5. Les charges déductibles en SCI à l'IS
6. Réponses aux questions courantes

Ce guide est fourni à titre informatif et ne constitue pas un conseil juridique ou fiscal personnalisé. Les informations contenues dans ce document sont valables à la date de publication et sont susceptibles d'évoluer. Il est recommandé de consulter un professionnel pour toute question spécifique.

# 01 Définition de la SCI

Une Société Civile Immobilière (SCI) est une structure juridique qui te permet, avec d'autres personnes (physiques ou morales), de détenir et gérer un patrimoine immobilier en commun. Chaque associé détient des parts sociales proportionnelles à son apport dans le capital social de la société.

## **Objectifs principaux d'une SCI :**

- Faciliter la gestion d'un patrimoine immobilier détenu à plusieurs.
- Optimiser la fiscalité liée aux revenus fonciers et aux plus-values immobilières.
- Préparer la transmission du patrimoine familial en minimisant les droits de succession.
- Sécuriser les investissements en définissant clairement les responsabilités de chaque associé.



## 02 La fiscalité de la SCI à l'IR

### Impôt sur le Revenu

Par défaut, une SCI est soumise à l'Impôt sur le Revenu (IR). Cela signifie que les bénéfices réalisés par la SCI sont directement imposés entre les mains des associés, proportionnellement à leur part dans le capital social.

Caractéristiques de la SCI à l'IR :

- **Transparence fiscale** : La SCI ne paie pas d'impôt en tant que telle. Les associés déclarent leur quote-part de revenus dans leur déclaration personnelle.
- **Revenus fonciers** : Les revenus locatifs perçus par la SCI sont considérés comme des revenus fonciers pour les associés.

Calcul de l'impôt :

- Les revenus fonciers sont ajoutés aux autres revenus du foyer fiscal et sont soumis au barème progressif de l'IR.
- Tu peux déduire certaines charges des revenus fonciers (intérêts d'emprunt, travaux, charges de copropriété, etc.).

Revenu annuel net imposable				
Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4	Tranche 5
Jusqu'à 11 294 €	De 11 295 € à 28 797 €	De 28 798 € à 82 341 €	De 82 342 € à 177 106 €	Plus de 177 106 €
<b>0 %</b>	<b>11 %</b>	<b>30 %</b>	<b>41 %</b>	<b>45 %</b>

**Note** : Aux taux ci-dessus s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 % sur les revenus du patrimoine.

## 02 La fiscalité de la SCI à l'IR

### **Exemple de calcul :**

- Tu détiens 50% des parts d'une SCI qui réalise un bénéfice foncier de 20 000 €.
- Ta quote-part de revenus fonciers est donc de 10 000 €.
- Ce montant est ajouté à tes autres revenus et imposé selon ta tranche marginale d'imposition (TMI).

### **Avantages de la SCI à l'IR :**

- Simplicité de gestion et de comptabilité.
- Possibilité de bénéficier du régime micro-foncier si les revenus fonciers totaux du foyer sont inférieurs à 15 000 €.
- Idéal si ta TMI est faible.

### **Inconvénients :**

- Imposition potentiellement élevée si tu es dans une tranche supérieure de l'IR.
- Pas de possibilité d'amortir le bien immobilier (contrairement à la SCI à l'IS).
- Location meublée très peu tolérée.

# 05 La fiscalité de la SCI à l'IS

## Impôt sur les Sociétés

Les associés peuvent opter pour que la SCI soit soumise à l'Impôt sur les Sociétés (IS). Cette option est irrévocable.

### Caractéristiques de la SCI à l'IS :

- Opacité fiscale : La SCI est considérée comme une entité fiscale distincte. Elle paie l'impôt sur ses bénéfices.
- Amortissement du bien immobilier : La SCI peut amortir le bien, ce qui réduit le bénéfice imposable.

### Calcul de l'impôt :

- Les bénéfices de la SCI sont soumis à l'IS.
- Lorsqu'elle distribue des dividendes, les associés sont imposés sur les sommes perçues.

Le taux de l'impôt sur les sociétés s'élève à :

Bénéfices compris	Chiffre d'affaires < ou égal à 10 M€	Chiffre d'affaires > à 10 M€
Entre 0 € et 42 500 € (1)	15 %	25 %
Au delà de 42 500 €	25 %	25 %

### Exemple de calcul :

- La SCI réalise un bénéfice imposable (après déduction des amortissements et charges) de 50 000 €.
- Impôt sur les sociétés à payer :
  - 15 % sur 42 500 € = 6 375 €
  - 25 % sur (50 000 € - 42 500 €) = 1 875 €
  - Total IS = 6 375 € + 1 875 € = 8 250 €

## 05 La fiscalité de la SCI à l'IS

- Si tu décides de te verser des dividendes, tu seras imposé sur les sommes perçues (flat tax de 30% comprenant l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux).

### **Avantages de la SCI à l'IS :**

- Possibilité d'amortir le bien immobilier, ce qui réduit le bénéfice imposable.
- Taux d'imposition potentiellement plus faible que ta TMI.
- Possibilité de déduire un plus grand nombre de charges.

### **Inconvénients :**

- Complexité de la comptabilité (obligation de tenir une comptabilité commerciale).
- Double imposition en cas de distribution de dividendes (IS au niveau de la société, puis imposition des dividendes chez les associés).
- Plus-values immobilières imposées selon le régime des plus-values professionnelles, sans abattement pour durée de détention.

## 04 Le fonctionnement de l'amortissement

L'amortissement est une charge comptable qui constate la perte de valeur d'un actif (ici, le bien immobilier) sur sa durée d'utilisation. En SCI à l'IS, l'amortissement du bien immobilier est déductible du bénéfice imposable, ce qui permet de réduire l'impôt à payer.

### Principes de l'amortissement :

- Base amortissable : Valeur d'acquisition du bien, hors terrain (le terrain n'est pas amortissable).
- Durée d'amortissement : Généralement entre 25 et 50 ans pour les immeubles.
- Mode d'amortissement : Linéaire (la charge d'amortissement est la même chaque année).

### Calcul de l'amortissement annuel :

Amortissement annuel = (Valeur amortissable) / (Durée d'amortissement)

### Exemple :

- Valeur du bien (hors terrain) : 300 000 €
- Durée d'amortissement : 30 ans
- Amortissement annuel :  $300\,000\text{€} / 30 = 10\,000\text{€}$  par an

### Impact sur le bénéfice imposable :

- Le montant de l'amortissement vient en déduction des revenus locatifs, réduisant ainsi le bénéfice imposable.

### Attention :

- À la revente du bien, les amortissements pratiqués sont réintégrés dans le calcul de la plus-value, ce qui peut augmenter l'impôt à payer sur la plus-value.

## 05 Les charges déductibles en SCI à l'IS

En SCI à l'IS, un plus grand nombre de charges sont déductibles par rapport à une SCI à l'IR.

### **Charges déductibles :**

- Amortissements (comme vu précédemment).
- Intérêts d'emprunt : Intérêts liés aux prêts contractés pour l'acquisition du bien.
- Frais de gestion et honoraires : Frais d'expert-comptable, honoraires de gestion locative.
- Taxes foncières.
- Assurances : Assurance Propriétaire Non Occupant (PNO), assurances sur emprunt.
- Frais d'entretien et de réparation.
- Charges de copropriété.
- Frais de déplacement : Si justifiés par la gestion de la SCI.
- Autres frais généraux : Frais bancaires, frais de papeterie, etc.

### **Non déductibles :**

- Dépenses personnelles des associés.
- Dépenses non justifiées ou sans lien direct avec l'activité de la SCI.

### **Important :**

- Toutes les charges doivent être justifiées par des factures et être engagées dans l'intérêt de la SCI.
- La tenue d'une comptabilité rigoureuse est essentielle pour bénéficier pleinement des déductions.
- Travailler avec un expert-comptable est primordial.

# 06 Réponses aux questions courantes

## Comment créer une SCI ?

La création d'une SCI se fait en plusieurs étapes :

### 1. Rédaction des statuts :

- Les statuts définissent les règles de fonctionnement de la SCI (dénomination sociale, siège social, objet social, capital social, répartition des parts, etc.).
- Il est recommandé de faire appel à un notaire ou un avocat pour cette étape.

### 2. Apports des associés :

- Apports en numéraire (argent) ou en nature (biens immobiliers).

### 3. Dépôt du capital social :

- Les fonds apportés sont déposés sur un compte bancaire ouvert au nom de la SCI en formation.

### 4. Publication d'un avis de constitution :

- Un avis doit être publié dans un Journal d'Annonces Légales (JAL) du département du siège social de la SCI.

### 5. Immatriculation de la SCI :

- Dépôt du dossier de création auprès du Centre de Formalités des Entreprises (CFE) compétent (généralement le greffe du tribunal de commerce).
- Le dossier comprend les statuts signés, le justificatif de publication, le formulaire M0, etc.

### 6. Obtention du Kbis :

- Après validation, la SCI reçoit son extrait Kbis attestant de son existence légale.

## 06 Réponses aux questions courantes

### Combien coûte la création d'une SCI ?

Les coûts liés à la création d'une SCI incluent :

- Frais de rédaction des statuts :
  - Variables selon que tu les rédiges toi-même, utilises un service en ligne ou fais appel à un professionnel (entre 0 € et 1 500 €).
- Frais de publication dans un JAL :
  - Environ 150 €.
- Frais d'immatriculation au greffe :
  - Environ 70 €.
- Frais d'accompagnement :
  - Si tu fais appel à un notaire ou un avocat, des honoraires supplémentaires sont à prévoir.

Total estimé : Entre 250 € (en rédigeant les statuts toi-même) et 2 000 € ou plus si tu es accompagné par un professionnel.

### Conclusion

La SCI est un outil juridique et fiscal performant pour gérer, optimiser et transmettre ton patrimoine immobilier. Le choix entre la SCI à l'IR et la SCI à l'IS dépend de tes objectifs patrimoniaux, fiscaux et de ta situation personnelle.

Il est essentiel de t'entourer de professionnels compétents (expert-comptable, notaire, avocat fiscaliste) pour t'accompagner dans la création et la gestion de ta SCI, et pour optimiser au mieux ta fiscalité.

# Prêt à passer à l'action ?

Si tu souhaites approfondir tes connaissances et bénéficier d'un accompagnement personnalisé pour optimiser tes investissements immobiliers, n'hésite pas à rejoindre mon programme de formation. Ensemble, nous développerons une stratégie adaptée à tes objectifs.

**👉 Réserve ton appel dès maintenant pour découvrir mon programme de formation ! 👉**



**Si tu es prêt(e) à construire un projet immobilier solide, cet appel est ta porte d'entrée pour découvrir la méthode Go Rentier et évaluer si elle te correspond 📄**

💬 Cet appel, c'est bien plus qu'une simple conversation : tu repartiras avec une idée claire de notre méthode et de la façon dont elle peut t'aider à sécuriser ton avenir immobilier.

**Réserver un RDV**





# Go rentier

Avis 316 • Excellent



4,9 ⓘ

✓ ENTREPRISE VÉRIFIÉE



Logan

1 avis 📍 BE



23 oct. 2024

## Un mot pour résumer cette...

Un mot pour résumer cette formation, parfaite si tu le veut vraiment ! Elle est juste incroyablement bien expliquer avec une simplicité inégalée. Merci Jeremy pour tes explications ! Rien que de regarder les vidéos, j'ai l'adrénaline qui monte pour passer à l'action grâce à toi !

Date de l'expérience: 23 octobre 2024



kévin larousserie

1 avis 📍 NC



18 oct. 2024

## Formation de qualité

Formation de qualité, complète et accessible à toutes types de personnes. Comme tous, j'ai longuement hésité à me former car on a peur de payer une formation pour au final penser que ça ne sert à rien mais c'est tout le contraire. Avec cette formation tout le monde peut devenir rentier. Merci pour cette formation. Plus qu'à se lancer et partager les résultats 😊

Date de l'expérience: 18 octobre 2024



Bastien Fugeard

1 avis 📍 FR



1 oct. 2024

## Une superbe formation

Je pense que lorsque on recherche une formation, on cherche deux choses : apprendre et se rassurer.

C'est exactement ce que la formation Go Rentier fait.

Maintenant que je me suis formé j'ai hâte de me lancer dans mon premier investissement immobilier.

En plus la formation évolue en fonction des années et ça c'est top et il y a un groupe dans lequel on peut parler avec les autres élèves ! bref je recommande !

Date de l'expérience: 01 octobre 2024