

SCI ou LMNP

Investir en Loueur Meublé Non Professionnelle :

Si vous louez un bien meublé, vos revenus locatifs seront imposés dans la catégorie des Bénéfices industriels et commerciaux (**BIC**).

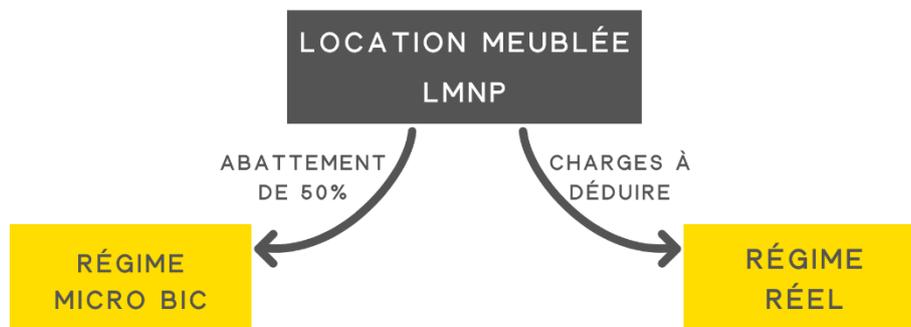
Dans le statut de la location meublée non professionnelle vos recettes locatives sont **inférieures à 23 000 € et/ou inférieures à la moitié de vos revenus globaux** de votre foyer fiscal.

Rentre dans les revenus globaux : les salaires, les traitements, les pensions retraites ainsi que les rentes viagères.

De la même manière que dans la location nue, l'administration fiscale a créé deux régimes d'imposition afin de prendre mieux en compte les situations personnelles de chacun : le régime Micro-BIC et le régime réel.

Dès lors, vous disposez de deux options pour faire baisser votre facture fiscale :

- Soit, vous optez pour le [régime micro-BIC](#)
- Soit, vous choisissez le [régime réel](#)



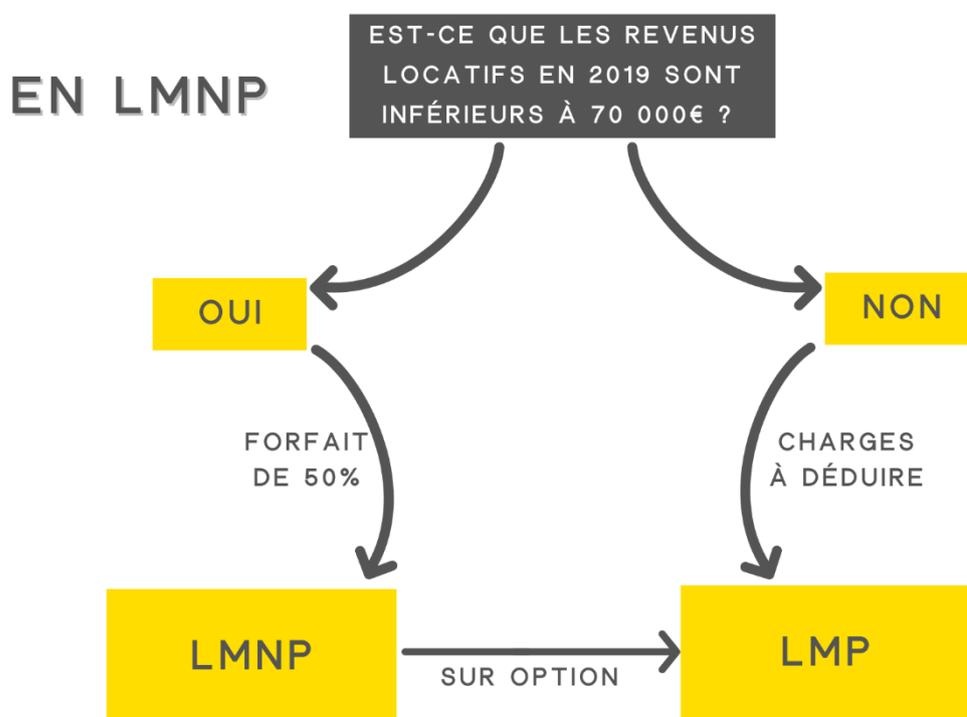
Comment savoir à quel régime d'imposition j'appartiens ?

Vous devez regarder si vos recettes locatives sont inférieures ou supérieures à 70 000€ en 2019 (72 600 € pour les revenus de 2020 à déclarer en 2021) .

- **Si vos recettes sont inférieures à 70 000 €** : vous relevez du régime micro Bic avec le bénéfice d'un abattement de 50% sur vos loyers perçus.

- **Si vos recettes sont supérieures à 70 000 €** : vous serez rattaché automatiquement au régime réel. Vous déduirez les charges et les amortissements de vos recettes.

Attention : vous pouvez profiter du régime réel en ayant des recettes inférieures à 70 000 € en faisant la demande sur option.



Vous avez compris que l'intérêt est d'être au réel et non au micro-BIC pour réduire au maximum les charges afin d'être moins imposé. En effet, dans le cadre du LMNP, le principal atout est de faire de l'amortissement. Ce qui réduira considérablement votre note fiscale.

Investir avec une Société Civile Immobilière :

La notion de Société Civile Immobilière (SCI) est bien rentrée dans les mœurs.

On entend souvent parler de cette forme d'entreprise et sans forcément en connaître les contours.

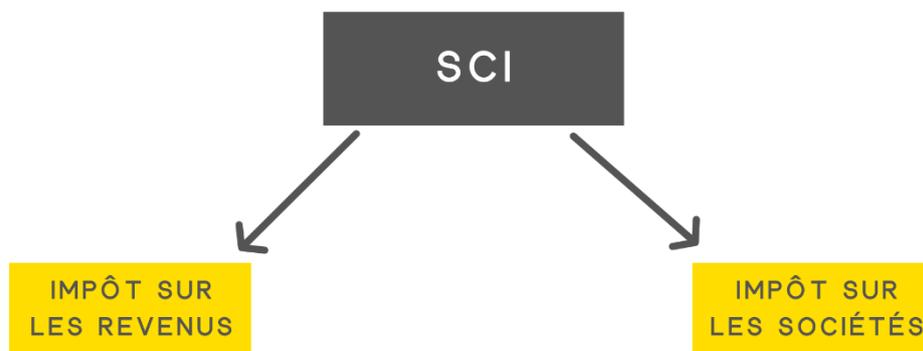
Il s'agit d'un montage juridique. Ce n'est pas vous personnellement qui achetez, mais la société que vous avez créée. En d'autres termes, c'est la SCI qui est propriétaire du logement tandis que vous êtes simplement titulaire de parts sociales en proportion de votre apport.

Quels sont les avantages de la formule ?

L'intérêt principal de la SCI réside dans la possibilité de se constituer progressivement un patrimoine immobilier en achetant des biens dans le cadre de la SCI et de le transmettre peu à peu à ses enfants en leur cédant des parts sociales.

On distingue deux régimes d'imposition :

- L'imposition sur les revenus (**IR**)
- L'imposition sur les sociétés (**IS**)



Mais alors quelle est la différence entre SCI à l'IR et à l'IS ?

- La SCI à l'IR : seuls les associés sont imposables en leurs noms personnels en fonction du capital qu'ils détiennent. Ainsi, il n'y a pas d'imposition sur les bénéfices.
Vous ne pouvez louer que des biens non meublés.
- La SCI à l'IS : L'imposition s'applique sur les bénéfices. De plus, en qualité de dirigeant, l'entrepreneur sera personnellement imposé sur ses rémunérations et/ou sur les dividendes s'il est associé. Vous pouvez louer des biens meublés et non meublés.

Quel taux pour quels bénéfices dans le cadre de la SCI à l'IS ?

L'administration fiscale applique un taux sur vos bénéfices réalisés.

Exemple : si vos bénéfices sont de 35 000 €, l'administration fiscale appliquera 15% sur 35 000 afin de déterminer le montant de votre imposition. Dans notre exemple, le montant de votre imposition sera de 5250 €.

Sociétés dont le chiffre d'affaires est inférieur à 7,63 M€

Bénéfices compris	Exercice fiscal ouvert à compter du 1/1/2018	Exercice fiscal ouvert à compter du 1/1/2019	Exercice fiscal ouvert à compter du 1/1/2020	Exercice fiscal ouvert à compter du 1/1/2021	Exercice fiscal ouvert à compter du 1/1/2022
Entre 0 € et 38 120 €	15%	15%	15%	15%	15%
Entre 38 120 € et 500 000€	28%	28%	28%	26,50%	25%
Plus de 500 000 €	33, 1/3 %	31%	28%	26,50%	25%

Sociétés dont le chiffre d'affaires est supérieur à 7,63 M€

Bénéfices compris	Exercice fiscal ouvert à compter du 1/1/2018	Exercice fiscal ouvert à compter du 1/1/2019	Exercice fiscal ouvert à compter du 1/1/2020	Exercice fiscal ouvert à compter du 1/1/2021	Exercice fiscal ouvert à compter du 1/1/2022
Entre 0 € et 500 000 €	28%	28%	28%	26,50%	25%
Plus de 500 000 €	33,1/3 %	31 %*	28%	26,50%	25%

C'est là où on voit l'intérêt de la SCI à l'IS :

- une fois l'impôt sur les sociétés payé : si vous gardez l'argent en trésorerie, vous n'avez **pas d'autre impôt à payé**. Donc vous pouvez cumuler les investissements.

- De plus, on voit bien que le taux d'imposition n'évolue pas au fil des années ! Ce qui apporte une **stabilité fiscale dans le temps**.

Avec l'Impôt sur les Sociétés, vous passez du régime des particuliers aux régimes des Bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Cela a pour conséquence :

– de devoir tenir une **comptabilité rigoureuse** nécessitant un expert-comptable.

– Vous n'avez **plus droit aux différentes exonérations ou autres avantages fiscaux** sur les investissements locatifs comme par exemple le régime LMNP.

Les effets :

1. Une fiscalité dite opaque

Une des différences majeures avec une SCI à l'IR est que la fiscalité de votre SCI à l'IS est dite « opaque ». La fiscalité de votre SCI est totalement indépendante de votre fiscalité personnelle.

Vous pouvez donc investir dans l'immobilier sans vous soucier de la note fiscale !

2. Une fiscalité qui permet de déduire !

• Les amortissements :

Par le biais de la SCI à l'IS, vous avez le droit à l'application des amortissements sur le résultat comptable de la SCI.

Un amortissement est la constatation comptable d'une dépréciation d'un bien mobilier ou immobilier. Votre expert-comptable va théoriquement définir que le bien possédé par votre société va au fil des années perdre de sa valeur.

Il va définir un pourcentage du prix du bien immobilier que l'on peut déduire chaque année durant toute (ou quasiment tout) la durée de détention du bien. En pratique, celui-ci est calculé selon une durée et un taux appliqué pour chaque composant de l'habitation.

• Les droits de mutation :

Ce que l'on appelle droits de mutation, ce sont les frais de notaire.

Vous pouvez déduire les droits de mutation du bien acquis la première année. Ce montant tourne autour de 7.5 à 8.5% du prix de vente !

Belle astuce pour déduire !

• Tous les autres frais :

À l'inverse d'une SCI à l'IR, une SCI à l'IS va vous permettre de déduire de votre résultat toutes les charges en lien avec votre SCI notamment :

– les frais d'agence, le revenu (s'il y en a un) du gérant,

– les frais postaux,

– les kilomètres parcourus en lien direct avec la SCI (visite des biens, rdv avec les agences immobilières, le notaire, les banques).

Enfin, si votre SCI le justifie par sa taille et si c'est lié à l'activité, il est également possible de déduire l'achat : d'un téléphone, d'une imprimante, d'un ordinateur voire même d'une voiture.

- Les travaux : tous les travaux sont déductibles des bénéfices.

Il est donc possible de déduire un agrandissement, une division d'appartement ou encore une construction.

La principale conséquence est que votre résultat comptable va diminuer. Ainsi, le montant de votre IS va être minoré.

Alors lequel des deux choisir ?

Cela va vraiment dépendre de votre stratégie et de vos objectifs dans l'immobilier à long terme. Vous vous êtes sûrement déjà posé la question : Quel investisseur êtes-vous ?

Si vous souhaitez simplement posséder un ou 2 biens, profiter concrètement du cash-flow, il vaut mieux choisir l'option LMNP. Les loyers seront reversés directement sur le compte et vous pouvez en disposer librement, contrairement à la SCI où la prise d'argent sera soumise à la flat tax (30%) car considéré comme des dividendes.

Si votre but est de vous créer un patrimoine, posséder un certain nombre de biens, penser en investisseur et utiliser vos cash-flows comme effet de levier pour impulser de nouveaux investissements, dans ce cas la SCI paraît plus adaptée.

En général, comme vous l'avez peut-être vu lors de la conférence Fiscalité de Quentin, les investisseurs possédant plusieurs biens, notamment des immeubles de rapport, choisissent de répartir leurs biens sur différentes structures. En général celles-ci sont chapeautées par une Holding qui permet le déplacement des flux de trésoreries d'une société à l'autre afin qu'elles se soutiennent mutuellement.

De plus, vous devez savoir qu'il y a des frais d'enregistrement pour transférer un bien acheté en nom propre sur une SCI. Ils peuvent même être très élevés. Grâce à certains abattements, ils tombent tout de même autour de 5% du prix du bien.