



SCI pour capitaliser et mieux profiter de votre patrimoine à la retraite

publié le 17/12/2015, vu 2458 fois, Auteur : [Maître MERON-CAMPAGNE](#)

Si vous souhaitez capitaliser votre patrimoine et en tirer des revenus complémentaires au moment de votre retraite, la SCI peut constituer une excellente solution, à condition d'opter pour l'assujettissement de la société à l'impôt sur les sociétés (IS).

Si vous souhaitez capitaliser votre patrimoine et en tirer des revenus complémentaires au moment de votre retraite, la SCI peut constituer une excellente solution, à condition d'opter pour l'assujettissement de la société à l'impôt sur les sociétés (IS).

Si vous détenez votre patrimoine immobilier en direct, vos revenus locatifs sont imposés, chaque année, dans la catégorie des revenus fonciers, au taux marginal d'imposition qui peut atteindre jusqu'à 45%. Vous devez en outre régler 15,5% de prélèvements sociaux. C'est exactement la même chose lorsque vous détenez votre patrimoine immobilier via la SCI soumise à l'IR, que les revenus soient distribués entre les associés, ou conservés en réserve dans la SCI.

La SCI assujettie à l'IS permet d'optimiser la gestion fiscale de ses biens locatifs. En effet, dans la SCI à l'IS le résultat est déterminé en tenant compte de la quasi-totalité des charges réelles (notamment, les honoraires du notaire, les frais d'agence immobilière, les travaux) ainsi que d'un amortissement de l'immeuble, selon des règles comptables très précises, ce qui est exclu à l'IR. Ainsi, chaque année, le montant de vos charges déductibles est supérieur à celui d'une SCI soumise à l'IR et donc, la base taxable plus faible.

Le taux de l'impôt sur les sociétés est de 15% pour la fraction du bénéfice inférieure à 38.120 euros et de 33,33% au-delà. Les SCI remplissent presque toujours les conditions prévues pour bénéficier du taux réduit, à condition que leur capital soit entièrement libéré, ce qui doit amener à éviter un capital inutilement élevé et non libéré en totalité.

Si vous décidez de laisser votre quote-part de bénéfices en réserve, vous ne serez pas imposé. Si, au contraire, vous décidez de distribuer le bénéfice, votre quote-part sera intégrée à vos autres revenus et imposée à votre taux marginal d'imposition (TMI).

Il est intéressant de détenir un patrimoine immobilier via une SCI soumise à l'IS et de garder les revenus encaissés en réserve sans les distribuer aux associés si vous êtes fortement imposé durant votre période d'activité. Ainsi, vous minorerez votre pression fiscale. Puis, une fois à la retraite, lorsque vos revenus vont diminuer, ainsi que votre taux d'imposition, vous tirerez des revenus complémentaires de votre SCI moins taxés.

L'assujettissement à l'IS peut s'opérer au moment de sa création, ou n'importe quand après. C'est une décision importante car une fois que vous avez opté pour l'IS, vous ne pouvez plus revenir en arrière, ce choix étant irrévocable. Si les associés décident de modifier le régime fiscal de la société soumise à l'IS, ils doivent la dissoudre et apporter les biens attribués suite à la dissolution

à une nouvelle société. Ces opérations sont coûteuses, il est donc important de prendre conseil auprès de son avocat.