

# CRISE DE L'IMMOBILIER : UNE OPPORTUNITE POUR INVESTIR ?



## 3 Possibilités s'offre à vous

- La location nue
- La location meublée ou équipée
- La Société Civile Immobilière avec la possibilité d'imposition sur le revenu ou à l'imposition sur les sociétés



# La location nue

- Un bien immobilier sans meubles ni aménagements
- Le bien sera meublé par son locataire
- Durée du bail de 3 ans minimum



# La location meublée ou équipée

- La location meublée est un logement d'habitation comprenant des équipements (tel qu'une literie, des plaques de cuisson, une vaisselle nécessaire à la prise des repas, table et sièges, luminaires etc...)
- La location équipée est une location d'un bien professionnel comprenant un certain nombre d'équipements en fonction des souhaits des parties

# Les avantages de la location nue et de la location meublée ou équipée

## ***Pour la location nue***

- Bail de 3 ans minimum : locataire plus « stable »
- Pas d'aménagement à prévoir : simplicité
- Gestion locative simplifiée : absence d'électroménagers ou de meubles à entretenir
- Travaux d'entretien et d'amélioration sont déductibles immédiatement

## ***Pour la location meublée ou équipée***

- Loyers perçus plus élevés
- Attractivité de la location meublée : plus grande facilité à louer
- Souplesse du contrat de bail : durée plus courte
- Possibilité de déduire l'amortissement du bien
- Possibilité de déduire les frais d'acquisition
- Imposition fiscale plus avantageuse



# Les inconvénients de la location nue et de la location meublée ou équipée

## ***Pour la location nue***

- Fiscalité beaucoup plus lourde
- Contrat de location moins souple

## ***Pour la location meublée ou équipée***

- Une série d'équipements à mettre à disposition et à entretenir
- Une gestion comptable et administrative plus contraignante
- Un turnover potentiellement plus important

# Comparaison chiffrée de la location nue et la location meublée

	Location nue	Location en meublée
<b>Les recettes (loyer annuel)</b>	5 400€	5 400€
<b>Les dépenses</b>	Charges : 840 € Taxe foncière : 560 € Intérêts emprunt : 1 000 € Total : 2 400 €	Charges : 840 € Taxe foncière : 560 € Intérêts emprunt : 1 000 € Amortissement : 3 200 € Total : 5 600 €
<b>Revenu imposable</b>	Bénéfice foncier : 3 000 €	Bénéfice industriel et commercial : - 200 €
<b>Imposition</b>	1 400 € (41% + 17,2% du RI)	0 €

# La Société Civile Immobilière (SCI)

- Constituer et gérer un patrimoine à plusieurs
- Détenue par au minimum 2 associés
- Les biens acquis sont la propriété de la société, elle dispose donc d'une personnalité morale distincte
- 2 régimes d'imposition possibles : par défaut, impôt sur le revenu et sur option impôt sur les sociétés





# Société Civile Immobilière à l'impôt sur le revenu

- Les associés déclarent leur quote-part de bénéfices en revenus fonciers
- Application du barème progressif de l'impôt sur le revenu



# Avantages et inconvénients à la SCI soumise à impôt sur le revenu

## ***Les avantages***

- Pas d'obligations comptables
- Avantages identiques à la location nue
- Après 30 ans, exonération de la plus-value et des prélèvements sociaux



## ***Les inconvénients***

- Taxation très élevée des revenus calculés
- Obligation d'avoir un objet social
- Même en l'absence de distribution de bénéfices la SCI reste redevable à l'impôt

# Société Civile Immobilière à l'impôt sur les sociétés

- L'impôt sur les sociétés est calculé en fonction des bénéfices de la société immobilière
- Le taux d'imposition est de 15 % jusqu'à 42 500 euros



# Avantages et inconvénients de la SCI soumise à impôt sur les sociétés

## *Les Avantages*

- Toutes les charges sont déductibles du résultat imposable
- Fiscalité des sociétés est plus avantageuse que celle des particuliers
- Son taux de fiscalité ne peut dépasser 25% contre près de 63% pour l'impôt sur le revenu
- Amortissement de la construction



## *Les inconvénients*

- Imposition sur les plus-values
- Complexité de gestion, une comptabilité plus complexe

# Comparaison chiffrée d'une Société Civile Immobilière à l'impôt sur le revenu et à l'impôt sur les sociétés lors de la location

	SCI à l'impôt sur le revenu	SCI à l'impôt sur les sociétés
<b>Les recettes (loyer annuel)</b>	12 000 €	12 000€
<b>Les dépenses</b>	Charges : 1 200 € Taxe foncière : 800 € Intérêts emprunt : 1 500 €  Total : 3 500 €	Charges : 1 200 € Taxe foncière : 800 € Intérêts emprunt : 1 500 € Amortissement : 4 000 €  Total : 7 500 €
<b>Revenu imposable</b>	Bénéfice foncier : 8 500 €	Bénéfice industriel et commercial : 4 500 €
<b>Imposition</b>	4 950€ (41% + 17,2% du RI)	675 €



# Comparaison chiffrée d'une Société Civile Immobilière à l'impôt sur le revenu et à l'impôt sur les sociétés lors de la vente

HYPOTHESE	SCI à l'impôt sur le revenu	SCI à l'impôt sur les sociétés
Valeur du bien acheté en 2025	200 000 €	200 000 €
Valeur de vente du bien en 2055	250 000 €	250 000 €
Plus-value réalisée	50 000 €	170 000 €
Imposition	0 €	39 000 €
Flat tax (30%)	-	63 000 €
Encaissement net d'impôt	250 000 €	148 000 €