



Investir en immo par une SAS ou une SCI ?

Par Kevin_Frenchy

Bonjour,

Je vous sollicite car je n'arrive pas à trancher une question relative à la structuration de patrimoine (existant et à venir).

Afin de structurer et optimiser mon patrimoine, j'ai créé une SAS afin d'y mettre notamment des investissements financiers (Private Equity).

L'objectif de cette structure (plutôt holding) est de pouvoir construire un capital à long terme, optimiser la fiscalité et pouvoir réinvestir les bénéfices et les transmettre à mes enfants à terme.

Mon dilemme porte sur l'immobilier, car j'envisage d'investir en immobilier au travers de cette SAS mais je constate que dans la majorité des cas autour de moi, l'immobilier est détenu par une SCI et je n'en comprends pas bien l'intérêt ?

Pourriez vous m'éclairer ?

Peut-être (sans doute) qu'il n'y a pas de réponse unique ?

En vous remerciant par avance,

Par Isadore

Bonjour,

Non, il n'y a pas de réponse unique. Je vous donne quelques éléments. La SCI, comme son nom l'indique, est souvent utilisée pour l'immobilier... car c'est une forme de société dédiée à l'immobilier, comme l'indique son nom.

La SAS est forcément soumise au régime de l'impôt sur les sociétés, alors que la SCI peut être soumise à l'impôt sur les sociétés ou l'impôt sur le revenu.

La SCI peut aussi permettre une comptabilité dite simplifiée.

La SCI ne permet que des activités civiles, pas d'activités commerciales. La SCI ne pourra acheter et revendre des biens que de manière ponctuelle. Un marchand de bien ne pourra donc pas exercer son activité dans le cadre d'une SCI.

La SAS peut être créée avec un seul associé, alors que la SCI nécessite au moins deux associés. La SAS permet donc d'être le seul maître à bord.

Il est conseillé de consulter un avocat spécialisé dans le droit des sociétés pour choisir la forme la plus adaptée. Parfois il pourra être intéressant de séparer les activités et créer une SCI et une SAS.

Par Kevin_Frenchy

Merci @Isadore pour votre retour rapide !

En résumé, la SCI serait un choix courant dans le cas où il n'existe pas de SAS.

Dans ma situation, où je dispose déjà d'une SAS (et que j'aurai opté pour l'IS sur la SCI), il n'y aurait finalement pas d'intérêt à créer une structure

SCI :

- Uniquement activité civile

- Obligation de 2 associés
- Option pour l'imposition à l'IR
- Compta simplifiée

Une 3ème option serait de créer une SCI détenue à 100% par la SAS, afin de dissocier un ou plusieurs biens immobiliers (en SCI) de placements financiers (en SAS).

Mais là encore, j'ai le sentiment de compliquer la structure pour pas grand chose ?

Par Hibou Joli

Bjr,

Techniquement une SCI est imposée de plein droit à l'IR mais peut opter à l'IS ou être imposée à l'IS en cas d'activité commerciale (location meublée par exemple)

La SA est imposée de plein droit à l'IS mais il est possible d'opter à l'IR pendant les 5 premières années. L'activité non commerciale (location non meublée) sera alors imposée comme un revenu foncier.

Les biens immobiliers logés dans ces 2 structures seront - la plupart du temps - imposables à l'IFI.

A l'heure actuelle et compte tenu de l'imposition importante des revenus fonciers il est désormais préférable de gérer ses biens immobiliers sous la forme d'une structure à l'IS et de se rémunérer par voie de dividendes. Que ce soit une SCI ou une SAS; cette dernière offre néanmoins plus de latitude pour une activité "multi tâches combinée" et de marchands de biens en particulier. La transmission sera également facilitée