

Investissement immobilier : le match IR v. IS

Inf. 9

L'option à l'IS est-elle la plus intéressante pour l'investissement immobilier résidentiel ? Éléments de réponse avec chiffres à l'appui.

1. Il est devenu habituel d'acquérir l'immobilier professionnel au moyen d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés (IS). En diminuant le taux de l'IS et la fiscalité des dividendes, dans un contexte d'augmentation de la CSG sur les revenus du patrimoine et notamment les revenus fonciers, la dernière loi de finances a conforté la pertinence de ce choix. À tel point que l'on peut désormais songer à étendre ce schéma à l'investissement immobilier résidentiel. Afin de vérifier si cette option est intéressante, nous proposons d'établir une modélisation chiffrée en partant d'un cas pratique.

2. Avant cela, il convient de rappeler les avantages, mais aussi les inconvénients, d'assujettir la location immobilière à l'IS. La fiscalité IS réduit l'assiette imposable, car les revenus sont déterminés suivant les règles des BIC (déduction des frais, notamment d'acquisition, et surtout amortissement de l'immeuble). En outre, le taux de l'IS est en général plus faible que le taux d'impôt et prélèvements sociaux sur les revenus fonciers (15 % d'IS jusqu'à 38 120 € de résultat net, puis 28 % jusqu'à 500 000 € - tendant vers 25 % en 2022 - contre 17,2 % à 62,2 % pour les revenus fonciers traditionnels). En revanche, la fiscalité lors de la revente est plus lourde à l'IS. Les plus-values sont taxées à l'IS en retenant comme prix de revient la valeur nette au bilan et

non la valeur d'acquisition, et il n'y a pas d'abattement pour durée de détention. Cet inconvénient lors de la revente est encore accentué lorsque la société est dissoute ou les sommes distribuées aux associés, entraînant la retenue d'un impôt de distribution (au taux global, prélèvements sociaux inclus, de 30 % depuis le 1^{er} janvier 2018). En résumé, la fiscalité à l'IS réduit nettement l'imposition des flux de loyers, mais au détriment d'une imposition beaucoup plus importante lors de la revente de l'immeuble. Calculs faits, le rapport avantages/inconvénients plaide en faveur de l'option IS pour les biens professionnels. Cela est lié à plusieurs facteurs : flux importants, perspectives de plus-values faibles ou inexistantes, amortissement rapide, chef d'entreprise soumis sur ses revenus personnels à un taux marginal d'imposition élevé. Les mêmes éléments ne se retrouvent pas lors de l'investissement locatif dans un bien immobilier résidentiel : les rendements sont assez faibles, la plus-value est une motivation essentielle de l'investissement, et l'option IS entraîne l'imposition des loyers à la presque oubliée contribution sur les revenus locatifs (2,5 % des loyers bruts, car non soumis à TVA). En outre, l'option IS exclut tout régime de faveur (loi Pinel pour l'investissement dans le neuf par exemple). Pour ces raisons, la pratique exclut d'emblée l'IS pour l'investissement

immobilier résidentiel. Face aux évolutions récentes, toutes favorables à l'option IS, il convient de vérifier par le calcul si cette position est toujours justifiée, notamment lorsque l'investisseur est imposé dans la plus haute tranche de l'impôt sur le revenu.

3. L'exemple est tiré d'un cas réel. Il s'agit de l'acquisition d'un appartement dans une ville moyenne, dans un quartier médiocre, caractérisé par un rendement élevé (6 % brut). L'évolution prévisible des loyers a été fixée à 0,5 % par an (l'évolution des cinq dernières années a été de 0,3 % par an). La plus-value supposée est de 1 % par an. Le contribuable est déjà imposé dans la tranche à 45 %. On mesure les flux annuels pendant quinze ans, en supposant l'absence de vacance, d'impayés et de travaux (*tableau 1*). L'avantage de l'IS apparaît alors nettement. On simule ensuite la revente au bout de quinze ans et le net disponible après fiscalité, SCI à l'IS dissoute ou non (*tableau 2*). Les résultats sont regroupés dans une synthèse (*tableau 3 et graphique*). Dans cette synthèse, on mesure le capital disponible après revente au bout de quinze ans suivant le choix fiscal, en le comparant avec un placement en assurance-vie au taux de 1,5 % l'an pour mesurer la pertinence de l'investissement immobilier. Afin de parvenir à une équivalence malgré des flux intervenant à des époques différentes, la trésorerie annuelle



Michaël Dadoit,
notaire associé, Groupe
Monassier Val-de-Loire,
rapporteur général
du 110^e Congrès
des notaires de France

Tableau 1

Part terrain
Durée amortissement ans
Taux IS tranche 1
Taux IS tranche 2
Taux PTFU sur dividendes

Taxe foncière	900 €
Assurance propriétaire	100 €
Charges copropriété	300 €
Commission agence	600 €
Total des charges	1 900 €

15%
30
15%
28%
30%

Prix du bien immobilier	105 000 €
Frais d'achat	8 000 €
Fonds propres investisseur	13 000 €
Emprunt	100 000 €
Durée	15
Taux d'intérêt actuariel	1,35%
Taux assurance	0,38%
Rendement brut	6,00%
Loyer annuel	6 300 €
Taux revalorisation annuel loyers	0,50%
Taux actualisation VAN ou AV	1,50%
Taux marginal IR	45,00%
Taux prélèvements sociaux	17,20%
Taux IPI	1,00%

Imposition des revenus fonciers	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Total
Loyer annuel	6 300 €	6 332 €	6 363 €	6 395 €	6 427 €	6 459 €	6 491 €	6 524 €	6 556 €	6 589 €	6 622 €	6 655 €	6 689 €	6 722 €	6 756 €	97 880 €
Intérêts d'emprunt	-1 350 €	-1 268 €	-1 185 €	-1 101 €	-1 016 €	-930 €	-842 €	-754 €	-664 €	-573 €	-480 €	-387 €	-292 €	-196 €	-99 €	-11 138 €
Assurance décès	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-5 400 €
Charges	-1 900 €	-1 910 €	-1 919 €	-1 929 €	-1 938 €	-1 948 €	-1 958 €	-1 968 €	-1 977 €	-1 987 €	-1 997 €	-2 007 €	-2 017 €	-2 027 €	-2 037 €	-29 519 €
CSG déductible n - 1	-183 €	-183 €	-178 €	-178 €	-178 €	-204 €	-219 €	-227 €	-234 €	-242 €	-250 €	-257 €	-265 €	-273 €	-281 €	-3 222 €
Base imposable	2 690 €	2 611 €	2 899 €	3 005 €	3 113 €	3 221 €	3 331 €	3 443 €	3 555 €	3 669 €	3 785 €	3 901 €	4 019 €	4 139 €	4 260 €	51 640 €
Impôt et prélèvements sociaux	1 673 €	1 655 €	1 834 €	1 903 €	1 971 €	2 040 €	2 110 €	2 180 €	2 252 €	2 324 €	2 397 €	2 471 €	2 546 €	2 621 €	2 698 €	32 674 €

TTrésorerie	
Loyer annuel	6 300 €
Echéance emprunt	-7 409 €
Assurance décès	-360 €
Charges	-1 900 €
Impôt et prélèvements sociaux	-1 673 €
Flux de trésorerie annuel	-5 042 €
VAN	-71 730 €
Rendement net - frais lissés	2,09%
Différentiel rendement/taux emprunt	0,74%

SCI à l'IS	Années	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Total
Résultat fiscal																	
Loyer annuel		6 300 €	6 332 €	6 363 €	6 395 €	6 427 €	6 459 €	6 491 €	6 524 €	6 556 €	6 589 €	6 622 €	6 655 €	6 689 €	6 722 €	6 756 €	97 880 €
Frais d'achat		-1 600 €	-1 600 €	-1 600 €	-1 600 €	-1 600 €	-1 600 €	-1 600 €	-1 600 €	-1 600 €	-1 600 €	-1 600 €	-1 600 €	-1 600 €	-1 600 €	-1 600 €	-8 000 €
Amortissement		-2 975 €	-2 975 €	-2 975 €	-2 975 €	-2 975 €	-2 975 €	-2 975 €	-2 975 €	-2 975 €	-2 975 €	-2 975 €	-2 975 €	-2 975 €	-2 975 €	-2 975 €	-44 625 €
Intérêts d'emprunt		-1 350 €	-1 268 €	-1 185 €	-1 101 €	-1 016 €	-930 €	-842 €	-754 €	-664 €	-573 €	-480 €	-387 €	-292 €	-196 €	-99 €	-11 138 €
Assurance décès		-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-5 400 €
CRL		-158 €	-158 €	-159 €	-160 €	-161 €	-161 €	-162 €	-163 €	-164 €	-165 €	-166 €	-166 €	-167 €	-168 €	-169 €	-169 €
Total imposable		-143 €	-30 €	84 €	199 €	315 €	477 €	641 €	806 €	971 €	1 136 €	1 301 €	1 466 €	1 631 €	1 796 €	1 961 €	26 271 €
IS		0 €	0 €	13 €	30 €	47 €	64 €	81 €	98 €	115 €	132 €	149 €	166 €	183 €	200 €	217 €	2 671 €
TTrésorerie																	
Loyer		6 300 €	6 332 €	6 363 €	6 395 €	6 427 €	6 459 €	6 491 €	6 524 €	6 556 €	6 589 €	6 622 €	6 655 €	6 689 €	6 722 €	6 756 €	97 880 €
Echéance emprunt		-7 409 €	-7 409 €	-7 409 €	-7 409 €	-7 409 €	-7 409 €	-7 409 €	-7 409 €	-7 409 €	-7 409 €	-7 409 €	-7 409 €	-7 409 €	-7 409 €	-7 409 €	-111 138 €
Assurance décès		-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-5 400 €
Charges		-1 900 €	-1 910 €	-1 919 €	-1 929 €	-1 938 €	-1 948 €	-1 958 €	-1 968 €	-1 977 €	-1 987 €	-1 997 €	-2 007 €	-2 017 €	-2 027 €	-2 037 €	-29 519 €
CRL		-158 €	-158 €	-159 €	-160 €	-161 €	-161 €	-162 €	-163 €	-164 €	-165 €	-166 €	-166 €	-167 €	-168 €	-169 €	-169 €
IS		0 €	0 €	-13 €	-30 €	-47 €	-64 €	-81 €	-98 €	-115 €	-132 €	-149 €	-166 €	-183 €	-200 €	-217 €	-2 671 €
Flux de trésorerie annuel		-3 527 €	-3 505 €	-3 497 €	-3 493 €	-3 488 €	-3 484 €	-3 480 €	-3 476 €	-3 472 €	-3 468 €	-3 464 €	-3 460 €	-3 456 €	-3 452 €	-3 448 €	-54 590 €
VAN		-48 497 €															
Flux si distribution		-3 527 €	-3 505 €	-3 497 €	-3 493 €	-3 488 €	-3 484 €	-3 480 €	-3 476 €	-3 472 €	-3 468 €	-3 464 €	-3 460 €	-3 456 €	-3 452 €	-3 448 €	-54 590 €
VAN si distribution		-48 497 €															

économisée par l'option IS est placée en assurance-vie, toujours au taux de 1,5 %. Avec distribution des sommes aux associés, l'option IS se révèle légèrement plus intéressante. En revanche, si les sommes restent capitalisées dans la SCI, l'option IS devient largement plus avantageuse. Cette capitalisation est souvent retenue en fin d'investissement, conservant intacte la capacité de réinvestissement et permettant à long terme d'effacer l'impôt de distribution par une transmission familiale. Le calcul démontre donc nettement l'intérêt de l'IS dans l'exemple considéré. Le taux de rendement élevé et les faibles perspectives de plus-values expliquent ce résultat.

4. Pour obtenir une solution générale, nous avons extrapolé l'exemple en faisant varier le taux de rendement et les perspectives de plus-values, tout en maintenant la comparaison avec une épargne placée en assurance-vie à 1,5 % l'an (tableau 4). Dans cette simulation, l'investisseur est toujours présumé imposé à l'IR au taux marginal de 45 %. Au-delà de 5 % de rendement brut, l'investissement immobilier démontre sa pertinence et l'option IS est plus favorable si la plus-value attendue ne dépasse pas 1 % par an. En deçà de ce rendement, l'option IS ne présente plus d'intérêt. Cependant, surtout si le contribuable est assujéti à l'IFI, la perspective de plus-value doit être d'au moins 1,5 % l'an pour justifier l'intérêt du placement immobilier. Si la plus-value attendue n'est pas suffisante, le placement en assurance-vie sera plus avantageux, sans même mettre en balance ses avantages traditionnels (disponibilité immédiate de l'épargne, exonération spécifique de droits de succession), ou les risques supplémentaires liés au placement immobilier (illiquidité, impayés, travaux, frais de relocation...).

5. Le calcul démontre que les investisseurs vont recourir plus souvent à l'IS pour leurs acquisitions dans l'immobilier résidentiel, afin de se protéger de la fiscalité des revenus fonciers, devenue exagérément élevée. Plus encore, dans un contexte de rendement locatif faible, autrement dit de prix élevés, l'investissement risque de se détourner de l'immobilier au profit de placements financiers. Le but affiché par le Gouvernement sera alors atteint, mais il restera à trouver une solution pour loger les candidats locataires...

Tableau 2

Cession au bout de 15 ans**Hypothèse**

Prix d'acquisition	105 000 €
Actualisation annuelle du prix	1,0%
Prix de vente	121 902 €
Taux forfaitaire IR s/dividende	12,8%
Taux forfaitaire IR s/plus-value	19,0%
Frais diagnostics/syndic	1 000 €
Commission agence 4% TTC	4 876 €

Fiscalité à l'IS

Prix net perçu	116 026 €
Prix achat	105 000 €
Plus-value	11 026 €
Amortissements cumulés	44 625 €
Plus-value imposable IS	55 651 €
IS dû	15 582 €
Prix de cession après IS	100 443 €
Remboursement compte courant associé	67 590 €
Reste à distribuer	32 853 €
Impôt de distribution	4 205 €
Prélèvements sociaux	5 651 €
Reste net aux associés	90 588 €

Fiscalité SCI IR

Prix net perçu	116 026 €
Prix achat	105 000 €
Frais forfaitaires d'acquisition	7 875 €
Majoration pour travaux (forfait)	15 750 €
Plus-value	-12 599 €
Abattement IR	60%
Abattement PS	19%
IR	0 €
PS	0 €
Reste net	116 026 €

Tableau 3 et graphique

Synthèse de la simulation

Colonne1	Montant final obtenu	Flux net total	VAN de l'investissement
SCI IR	116 026 €	22 174 €	6 603 €
SCI IS avec capitalisation	128 802 €	32 853 €	17 395 €
SCI IS avec distribution	118 946 €	22 997 €	9 743 €
Assurance-vie (pas d'IFI)	102 767 €	8 916 €	
Assurance-vie (redevable IFI)	108 817 €	14 966 €	

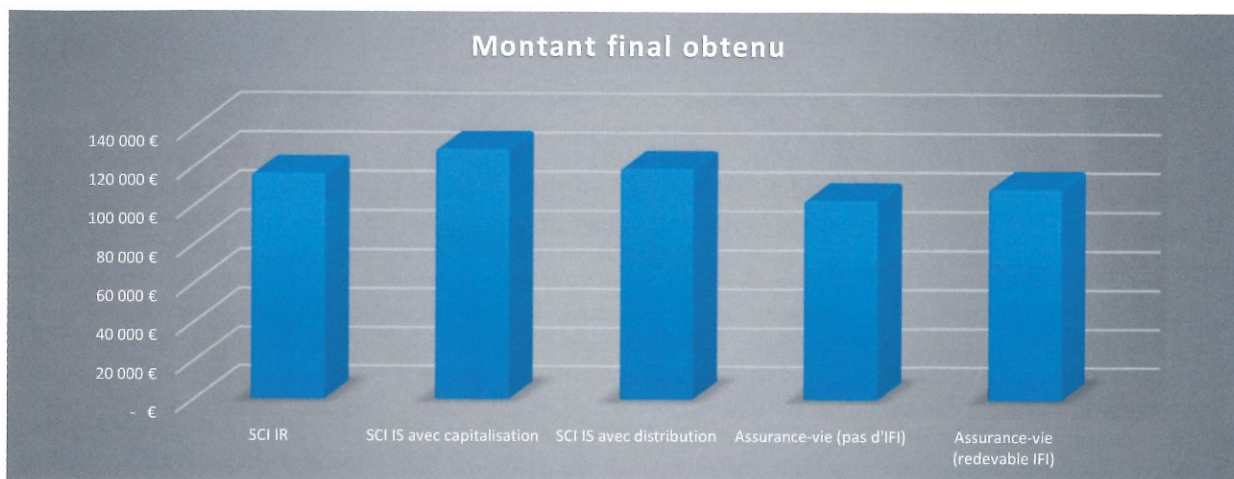


Tableau 4

Synthèse des résultats

PV/an en %	3	2,5	2	1,5	1	0,5	0
6,5	IS/IR	IS/IR	IS/IR	IS/IS	IS/IS	IS/IS	IS/IS
6	IS/IR	IS/IR	IS/IR	IS/IR	IS/IS	IS/IS	IS/IS
5,5	IS/IR	IS/IR	IS/IR	IS/IR	IS/IS	IS/IS	IS/IS
5	IR/IS	IR/IS	IR/IS	IS/IR	IS/IR	IS/IS	IS/IS
4,5	IR/IS	IR/IS	IR/IS	IR/IS	IR/IS	IR/IS	IS/IS
4	IR/IS	IR/IS	IR/IS	IR/IS	IR/IS	IR/IS	IS/IS
3,5	IR/IS	IR/IS	IR/IS	IR/IS	IR/IS	IR/IS	IR/IS
3	IR/IS	IR/IS	IR/IS	IR/IS	IR/IS	IR/IS	IR/IS

Assurance-vie meilleure option dans tous les cas

Assurance-vie meilleure option si IFI 1%

	Meilleure option IR
	Meilleure option IS si capitalisation
	Meilleure option IS dans tous les cas