

	A	B	C	D	E	F
1	Comparateur location nue : IR ou SCI à l'IS					
2	Comparer l'exploitation et la revente ; traiter direct et SCI à l'IR comme un même calcul fiscal.					
3						
4	Mode d'emploi					
5	1	Saisissez le prix, le financement, les loyers et les charges annuelles.				
6	2	Vérifiez les taux fiscaux et la part de terrain non amortissable.				
7	3	Comparez le cash-flow annuel dans Exploitation.				
8	4	Comparez le produit net de cession dans Revente, puis les différences juridiques dans Structures.				
9						
10	Limites à connaître					
11	Le calcul est une estimation constante : il n'intègre ni indexation, ni déficit reportable, ni surtaxe des plus-values élevées.					
12	L'option pour l'IS, les travaux et le prix de revient fiscal doivent être validés avant décision.					
13						
14	Sources officielles et outils de contrôle					
15	Location nue	https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/je-mets-en-location-un-logement-vide-comment-declarer-les-loyers-percus				
16	Plus-value immobilière	https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/je-vends-mon-bien-immobilier-va-is-je-payer-de-la-plus-value-immobiliere				
17	Impôt sur les sociétés	https://www.impots.gouv.fr/international-professionnel/impot-sur-les-societes				

	A	B	C	D
1	Hypothèses de location nue			
2	Cellules bleues : données du projet et taux à confirmer.			
3				
4	Projet	Valeur		
5	Prix d'acquisition	220,000 €		
6	Frais d'acquisition	18,000 €		
7	Part du terrain	15.0%		
8	Loyers annuels	13,200 €		

	A	B	C	D	E
1	Exploitation annuelle				
2	Comparaison simplifiée à loyers et charges constants.				
3					
4	Indicateur	IR — direct ou SCI IR	SCI à l'IS	Le remboursement du capital est inclus dans l'annuité et le cash-flow, mais pas dans le résultat fiscal. L'amortissement IS est linéaire et simplifié.	
5	Loyers encaissés	13,200 €	13,200 €		
6	Charges hors intérêts	2,600 €	2,600 €		
7	Intérêts	5,000 €	5,000 €		
8	Amortissement construction	0	6,833 €		
9	Résultat fiscal	5,600 €	0		
10	Impôt et prélèvements	2,643 €	0		
11	Annuité de dette	13,500 €	13,500 €		
12	Cash-flow après impôt	-5,543 €	-2,900 €		
13	Cash-flow cumulé sur la durée	-83,148 €	-43,500 €		

	A	B	C	D	E
1	Revente après la durée indiquée				
2	La durée réduit la plus-value privée ; elle ne réduit pas le résultat de cession à l'IS.				
3					
4	Indicateur	IR — direct ou SCI IR	SCI à l'IS	Estimation hors surtaxe sur les fortes plus-values, déficit reportable, frais de vente et liquidation. En SCI à l'IS, la distribution est supposée immédiate et taxée au PFU 2026.	
5	Prix de vente	320,000 €	320,000 €		
6	Prix fiscal / valeur nette comptable	238,000 €	135,500 €		
7	Plus-value avant abattement	82,000 €	184,500 €		
8	Abattement IR	60.0%	0.0%		
9	Abattement prélèvements sociaux	16.5%	0.0%		
10	Base IR / résultat de cession	32,800 €	184,500 €		
11	Base prélèvements sociaux	68,470 €	0		
12	Impôt sur la vente	18,009 €	41,875 €		
13	Capital restant dû	80,000 €	80,000 €		
14	Trésorerie nette dans la structure	221,991 €	198,125 €		
15	Fiscalité de distribution	0	62,211 €		
16	Net disponible investisseur	221,991 €	135,914 €		
17	Total cash-flow + revente	138,843 €	92,414 €		

	A	B	C	D	E	F
1	Structures et différences pratiques					
2	La détention directe et la SCI à l'IR partagent le calcul fiscal, pas le fonctionnement juridique.					
3						
4	Critère	Direct	SCI à l'IR	SCI à l'IS		
5	Impôt annuel	Chez le propriétaire	Chez les associés, même sans distribution	Dans la société		
6	Amortissement construction	Non	Non	Oui, hors terrain		
7	Gouvernance	Propriétaire / indivision	Statuts et gérant	Statuts et gérant		
8	Transmission	Bien ou quote-part	Parts sociales	Parts sociales		
9	Revente	Plus-value privée	Plus-value privée des associés personnes physiques	Résultat selon valeur nette comptable		
10	Trésorerie distribuée	Déjà personnelle	Résultat déjà imposé chez les associés	Seconde imposition possible		
11	Formalités	Faibles	Société et déclaration annuelle	Comptabilité commerciale et société		
12						
13						
14	Sources					
15	SCI à l'IR	https://www.impots.gouv.fr/particulier/societe-civile-immobiliere				
16	Prélèvements sociaux	https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/je-donne-un-bien-en-location-fois-je-payer-des-prelevements-sociaux				
17	Plus-value privée	https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/je-vends-mon-bien-immobilier-fois-je-payer-de-la-plus-value-immobiliere				
18	Option IS	https://www.impots.gouv.fr/professionnel/questions/je-souhaite-opter-pour-limpot-sur-les-societes-suis-je-oblige-de-changer-de				
19	Taux IS	https://www.impots.gouv.fr/international-professionnel/impot-sur-les-societes				