

Amortissement en SCI

Description

L'amortissement en SCI est un dispositif comptable fictif qui vise à refléter la diminution de la valeur d'un bien immobilier avec le temps. Ce processus suit une progression linéaire avec un taux d'amortissement déterminé en fonction de la durée d'utilisation normale du bien. Les règles ainsi que les répercussions fiscales de l'amortissement sont différentes selon le régime d'imposition auquel est assujettie la [Société Civile Immobilière \(SCI\)](#).

[Créer ma SCI en ligne](#)

Peut-on réaliser un amortissement au sein d'une SCI ?

Il est possible de déduire les amortissements de certaines immobilisations au sein de la société civile immobilière. La [défiscalisation par le biais d'une SCI](#) peut être avantageuse surtout en ce qui concerne la transmission du patrimoine et la planification successorale. Le processus d'amortissement aussi avantageux soit-il ne concerne pas tous les biens.

Critères d'amortissement d'un bien au sein d'une SCI

Tous les biens **ne peuvent pas faire l'objet d'amortissement**. Dans le contexte d'un investissement locatif via une SCI, les actifs immobiliers, mobiliers et les biens corporels sont généralement amortissables. Il s'agit des biens tels que le mobilier et le matériel de bureau, les matériels informatiques, le matériel et outillage, l'agencement, la construction et ses composants. Concernant le bâtiment et le terrain, une distinction est nécessaire car si le bâtiment peut faire l'objet d'amortissement, ce n'est pas le cas du terrain. Le terrain est considéré comme un bien qui ne se déprécie pas sous l'effet de l'utilisation. Ainsi, il n'est **pas nécessaire de procéder à l'amortissement du terrain**.

En ce qui concerne les immobilisations incorporelles, la majorité ne subit pas de dépréciation. Généralement, ils ne sont pas soumis à l'amortissement exception faite des brevets et licences.

Taux d'amortissement

Les biens que possède une SCI sont amortis selon les **principes de l'amortissement linéaire**. Ainsi, cette méthode d'amortissement implique une dépréciation constante théorique au fil du temps. La durée normale d'utilisation du bien est particulièrement importante pour le calcul du taux d'amortissement annuel. En effet, les [amortissements](#) successifs du bien sont déterminés en divisant le coût d'achat obtenu après avoir déduit les frais généraux immédiatement déductibles par sa durée d'utilisation normale.

Le tableau suivant récapitule les **différents taux d'amortissement en fonction de la durée normale d'utilisation** des biens :

Élément amorti	Durée normale d'utilisation	Taux d'amortissement
Immeuble bâti	De 20 à 50 ans	De 2 à 5 %
Toiture	25 ans	4 %
Installations électriques	25 ans	4 %
Étanchéité	15 ans	6.67 %
Ascenseurs	15 ans	6.67 %
Agencements intérieurs	15 ans	6.67 %
Structure (gros œuvre)	80 ans	1.25 %

Zoom : Vous souhaitez [créer votre SCI](#) en toute sérénité ? N'hésitez pas à recourir aux services de LegalPlace ! La procédure est très simple : il vous suffit de compléter un formulaire rapide en ligne, puis de nous transmettre les documents requis. Notre équipe se charge ensuite de l'ensemble des démarches afin de vous garantir l'immatriculation de votre société dans les plus brefs délais.

Pourquoi procéder à un amortissement en SCI ?

L'amortissement d'un bien est essentiel dans le calcul de la [plus-value de la SCI](#) qui est réalisée lors de sa cession. Elle est d'autant plus importante pour une SCI familiale visant à optimiser la gestion et la transmission d'un patrimoine immobilier.

Détermination de la plus-value du bien

Les amortissements entrent en considération lors du calcul de la valeur nette comptable (VNC) du bien. La valeur nette comptable est une mesure fictive car elle ne tient pas compte des éventuels travaux d'amélioration qui sont susceptibles de faire augmenter la valeur réelle du bien. Elle est généralement utilisée pour déterminer la plus-value réalisée lors de la [vente du bien par la SCI](#). En effet, si l'on tient compte de ce calcul purement comptable, **l'augmentation de la plus-value est fonction de la durée d'amortissement du bien.**

Optimisation de la transmission du patrimoine immobilier

La constatation de l'amortissement au sein d'une SCI soumise à l'IR n'a d'impact que sur le [plan comptable de la SCI](#).

Ainsi, une [SCI familiale](#) ayant pour objectif de préparer la transmission du patrimoine immobilier aux générations futures a tout à gagner en optant pour l'amortissement.

En revanche, il en va différemment pour une SCI qui envisage de céder les biens en cours de vie sociale :

- Vente du bien par la SCI au cours de son existence sociale : la SCI peut décider de se séparer d'un bien en cours de vie. Dans cette situation, l'amortissement du bien n'a pas l'effet escompté. En effet, le calcul de la plus-value immobilière réalisée lors de la vente du bien est fortement influencé par les amortissements successifs. De ce fait, le montant de la plus-value sera considérablement élevé si la SCI décide de se séparer du bien longtemps après son acquisition. Il n'apparaît pas avantageux de procéder à l'amortissement du bien dans ce cas de figure ;
- Transfert du patrimoine immobilier : lorsque l'objectif de la SCI est de transmettre le bien en tant qu'héritage, il est plus avantageux d'enregistrer l'amortissement du bien. Les droits de [succession en SCI familiale](#) sont dès lors réduits. Cette stratégie va permettre de réduire la valeur comptable de la société. Il n'y a que les aspects comptables qui sont affectés par l'amortissement. L'imposition des associés concernant les revenus fonciers reste inchangée. Toutefois, la valeur de la SCI et de ses parts sociales se trouvent impactées. En réalité, la réduction de la valeur des parts sociales et de l'actif successoral permet de diminuer le montant des droits de succession que l'Etat doit recevoir.

Quel est le processus d'amortissement lorsque la société est soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) ?

En fonction du régime fiscal auquel est assujetti la SCI, l'amortissement peut être facultatif. La SCI soumise à l'Impôt sur les sociétés a l'obligation de tenir une comptabilité comme c'est le cas pour les sociétés commerciales telles que la société par actions simplifiée et la société à responsabilité limitée. Une SCI assujettie à l'IS doit obligatoirement procéder à l'amortissement de ses immobilisations. Les règles de l'amortissement linéaire sont donc appliquées.

Règles de l'amortissement linéaire

Les règles de l'[amortissement linéaire](#) permettent le **calcul de la dépréciation de la valeur du bien amorti**. L'amortissement linéaire répartit de façon uniforme la valeur du bien sur sa durée de vie. Dans une SCI assujettie à l'impôt sur les sociétés, l'amortissement d'un immeuble est déductible du résultat.

Par conséquent, **le bénéfice imposable et le montant des impôts sont réduits**.

Plusieurs types d'amortissement sont envisageables :

- Amortissement basé sur le coût d'acquisition de l'immeuble ou sur la valeur vénale d'un [apport d'immeuble en SCI](#) ;
- Amortissements relatifs aux dépenses d'amélioration d'un immeuble à usage professionnel ou commercial ;
- Amortissements relatifs aux frais de rénovation et de reconstruction.

Les taux d'imposition appliqués dépendent du montant du bénéfice annuel de la SCI. Il s'agit d'appliquer soit le taux de 15 % pour la partie du bénéfice en dessous du seuil (taux réduit de l'IS), soit le taux de 25 % (taux classique) à partir du seuil. On peut donc avoir les deux situations suivantes :

- Bénéfices inférieurs à 42 500 euros : le taux applicable est 15 % ;
- Bénéfices supérieurs à 42 500 euros : le taux applicable est 25 %.

Taux d'imposition en fonction des bénéfices annuels

Bénéfices annuels

Inférieurs à 42 500€

Taux applicable : 15%

Supérieurs à 42 500€

Taux applicable : 25%

LegalPlace.

Avantages et inconvénients de l'amortissement en SCI

L'amortissement **peut permettre de réduire l'impôt sur les sociétés** favorisant une optimisation fiscale. Toutefois, il est possible qu'elle **entraîne une augmentation de l'imposition des plus-values**.

L'amortissement réduit le bénéfice imposable de l'entreprise. Cette réduction peut conduire à une diminution considérable voire à une élimination de l'impôt.

Le calcul de l'impôt sur les sociétés prend en compte toutes les dépenses ainsi que les amortissements effectués par la société civile immobilière. Le profit financier qui est ainsi généré va aider à équilibrer la diminution de la valeur de l'actif.

Cependant, lorsque la SCI soumise à l'IS décide de céder le bien immobilier, elle sera imposée sur les plus-values immobilières professionnelles. L'amortissement va permettre de réduire le prix d'acquisition du bien. Le prix de la cession et la valeur nette comptable du bien sont pris en compte pour le calcul du montant de la taxe. Ainsi, le prix d'acquisition qui a chuté grâce au procédé de l'amortissement permet une augmentation de la plus-value imposable.

Attention : Une SCI assujettie à l'IS ne peut pas bénéficier de l'abattement pour

durée de détention qui exonère de la taxe sur les plus-values les biens appartenant à la société depuis plus de 22 ans.

Comment appliquer l'amortissement pour une SCI à l'impôt sur le revenu (IR) ?

La SCI soumise à l'impôt sur le revenu n'est pas légalement tenu d'amortir ses biens. Cependant, elle peut le faire si cela est bénéfique pour elle. C'est le cas pour les SCI familiales qui peuvent diminuer la valeur des parts sociales et réduire ainsi les droits de succession à payer en procédant à l'amortissement des biens immobiliers.

Répercussions fiscales

Le bénéfice qui est réalisé à la fin de l'exercice sert de référence à l'administration fiscale. En effet, il **permet de calculer le bénéfice imposable de la société**. Ce dernier est réparti entre les associés en fonction de leur part dans le capital social de la SCI.

Le calcul du bénéfice fiscal est régi par des dispositions du code général des impôts. Il diffère du calcul du bénéfice comptable.

Répercussions comptables

La société civile immobilière assujettie à l'IR est qualifiée de [SCI transparente](#). Lorsqu'elle décide de procéder à l'amortissement d'un bien, **il est impératif que le gérant constate la dépréciation du bien** dans la [comptabilité de la SCI](#). Dans le cas contraire, cette dépréciation ne sera pas prise en compte.

Ainsi, un bénéfice comptable peut être dégagé. Ce bénéfice se calcule en faisant la différence des produits et des charges constatés au cours de l'exercice. Quand les recettes dépassent les charges, on obtient un bénéfice comptable. De ce fait, l'enregistrement de l'amortissement **va entraîner une réduction du montant des dividendes distribués aux associés**.

Exception au principe d'amortissement linéaire

Le dispositif Robien classique déroge au principe de l'amortissement linéaire. Il **autorise la SCI à déduire de ses revenus fonciers et de son bénéfice fiscal les amortissements** qui ont été effectués sur les biens immobiliers loués.

Les taux d'amortissement appliqués évoluent en fonction de la durée de détention :

Taux d'amortissement	Durée d'application
8 % du prix de revient du logement	
8 % des dépenses de reconstruction ou d'agrandissement	De 0 à 5 ans
2.5 % du prix de revient du logement	
8 % des dépenses de reconstruction ou d'agrandissement	De 6 à 10 ans
10 % des dépenses d'amélioration	De 0 à 10 ans
8 % du prix de revient	En cas de prorogation de 3 ans du dispositif (renouvelable 1 fois)

Bon à savoir : Le dispositif Robien classique est limité à une durée de 10 ans avec possibilité d'envisager une prolongation de 3 années supplémentaires renouvelable une fois.

Profiter de ce régime spécial nécessite de remplir certains critères qui sont :

- Type de bien : le bien doit être neuf ;
- Engagement de location : s'engager à louer le bien pour des périodes de 9, 12 ou 15 ans ;
- Respect des plafonds de loyer : les loyers ne doivent pas dépasser un certain plafond en fonction de la zone géographique ;
- Durée de l'engagement fiscal : la SCI s'engage à conserver le bien au moins 9 années ;
- Respect des normes de performance énergétique : le logement doit respecter les normes de performance énergétique en vigueur.

A noter : la société a la possibilité d'appliquer une réduction fiscale additionnelle de 26 % pendant la durée d'amortissement du bien si le bien se situe dans une zone de revitalisation rurale.

FAQ

Est-il obligatoire pour une SCI d'amortir un bien immobilier ?

Une SCI, assujettie à l'impôt sur les sociétés, a l'obligation d'amortir les biens immobiliers qu'elle détient lui permettant de diminuer le bénéfice imposable. En revanche, une SCI soumise à l'impôt sur le revenu est libre de procéder à l'amortissement lorsque c'est avantageux compte tenu de sa situation.

Quel est l'intérêt de l'amortissement ?

L'amortissement est un procédé fiscal et financier qui permet non seulement de réduire les impôts mais aussi de réaliser des économies à long terme, tout en maintenant une valorisation adéquate des actifs immobiliers de la société.

En quoi consiste l'amortissement dégressif ?

L'amortissement dégressif est une approche comptable optionnelle qui permet d'avoir une déduction fiscale plus importante au début de l'utilisation de l'actif afin de raccourcir sa durée d'amortissement. Il est généralement utilisé pour diminuer la charge fiscale des entreprises en début d'activité et concerne les biens à durée de vie courte.