

# Quels sont les différents modes de détention de l'immobilier d'entreprise ?



1

**IMMEUBLE À L'ACTIF DE LA SCI**  
+  
**BAIL COMMERCIAL À LA SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION**

2

**ACQUISITION DÉMEMBRÉE**  
**NUE-PROPRIÉTÉ À LA SCI**  
**USUFRUIT À LA SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION**



**ENCAISSEMENT DES LOYERS**  
MAIS DÉDUCTIBILITÉ LIMITÉE DES CHARGES



**PLUS VALUE DE CESSION**  
= RÉGIME PLUS VALUE DES PARTICULIERS

**POUR LA SCI**



**INVESTISSEMENT FINANCIER LIMITÉ**  
REDEVIENT PROPRIÉTAIRE À L'EXTINCTION DE L'USUFRUIT



**PLUS VALUE DE CESSION**  
= RÉGIME PLUS VALUE DES PARTICULIERS



PAS DE PERCEPTION DES LOYERS : PAS DE DÉDUCTION DES INTÉRÊTS D'EMPRUNTS



RISQUE DE RÉSILIATION DU BAIL  
CHARGES DÉDUCTIBLES LIMITÉES

**POUR LA SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION**



**INVESTISSEMENT FINANCIER LIMITÉ**



**AMORTISSEMENT DU DROIT D'USUFRUIT**

REVENUS FONCIERS REMONTENT AUX ASSOCIÉS DE LA SCI

IMPOSITION MÊME EN L'ABSENCE DE DISTRIBUTION



SI CÉDANT SOUMIS À L'IR :  
PRIX DE CESSION TAXÉ EN REVENUS FONCIERS (CGI ART. 13,5)

3

**COMBINER LES AVANTAGES DE L'IS ET DE L'IR**

LE DIRIGEANT DE LA SCI CÈDE L'USUFRUIT TEMPORAIRE DE SES PARTS À LA SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION



**RÉSULTATS DÉTERMINÉS SELON LES RÈGLES DE L'IS**  
(AMORTISSEMENT DE L'IMMEUBLE)

**POUR LA SCI**



À L'EXTINCTION DE L'USUFRUIT : RÉGIME IR

SI CESSION IMMEUBLE : PLUS VALUE DES PARTICULIERS



**RÔLE DÉCISIONNAIRE SUR L'AFFECTATION DES RÉSULTATS**

**POUR LA SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION**



**RÉCUPÈRE LES LOYERS VERSÉS COMPENSÉS PAR LA DÉDUCTION DE L'AMORTISSEMENT DE L'USUFRUIT DES PARTS**

