

Communiqué de presse

SCI IS : Combien investir aujourd'hui pour disposer de 2 000€ de revenus net d'impôt à la retraite ?

À l'heure où des réformes sont évoquées concernant le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP), l'instabilité fiscale devient une source de stress pour de nombreux investisseurs immobiliers. Dans ce contexte, la détention de biens via des sociétés à l'impôt sur les sociétés (IS), telles que les SCI, apparaît comme une solution plus stable et pérenne. Cette structure pourrait se généraliser pour les investisseurs en quête de sécurité patrimoniale et d'optimisation fiscale. Mais l'investisseur qui détient des biens à travers une SCI à l'IS supporte plusieurs niveaux d'imposition. Dès lors, quels sont les frottements fiscaux sur ce type de structure ? Combien de bénéfices la société à l'IS doit-elle réaliser pour verser une rente de 2 000€ net d'impôts ?

Investissement-Locatif.com publie un dossier exclusif qui analyse une question essentielle : **combien faut-il investir aujourd'hui pour obtenir 2 000 € de revenus nets mensuels d'ici 20 ans via une SCI IS ?** Ce guide explore les stratégies patrimoniales et fiscales nécessaires pour atteindre cet objectif, tout en prenant en compte les scénarios de financement, la valorisation de l'immobilier, l'épargne mobilisée, et les implications fiscales de l'IS.

Points-clés de l'étude :

1. Objectif : 2 000 € nets par mois dans 20 ans

Pour obtenir **2 000 € de revenus nets mensuels**, une SCI doit générer un bénéfice brut de **36 570 € par an** avant impôts. Après le prélèvement de l'impôt sur les sociétés (IS) et de la flat tax, le bénéfice net distribuable est de **24 000 € par an**, soit **2 000 € par mois**.

2. Patrimoine nécessaire pour atteindre cet objectif

Avec un **rendement brut de 7,50% et un rendement net de 5 %**, il sera nécessaire de détenir un patrimoine immobilier de **731 000€** dans 20 ans pour obtenir ces revenus. Aujourd'hui, cela correspond à un investissement initial de **535 000 €**, en tenant compte d'une augmentation annuelle des prix de l'immobilier de 1,5%. Cette

somme peut être constituée en partie grâce à l'épargne mobilisée par les investisseurs.

3. Apport personnel et financement

Un apport personnel de 10% soit **53 500 €** est requis pour cet investissement, avec un emprunt finançant les 90 % restants. Le dossier propose deux scénarios de financement, avec des taux d'intérêt actuels de 3,20 % et un taux espéré de 2,50 %.

4. Rendement attractif sur 20 ans

Sur un horizon de 20 ans, l'apport personnel peut générer un rendement annualisé de **62,09 %** par an donc un **enrichissement annuel moyen de 33 218 € par an**, en tenant compte de la valorisation immobilière et des revenus locatifs cumulés.

Une rente immobilière comparable à une retraite avantageuse

Cet exercice montre que l'investissement via une SCI IS permet de générer une rente nette de **2 000 € par mois**, ce qui correspond à une pension de retraite brute d'environ **2 500 € à 2 800 € par mois** avant impôt sur le revenu. Ce montant est bien supérieur à la retraite moyenne des Français, qui s'élevait à **1 531 € brut en 2021** (source : DREES). Cet exemple met en lumière la capacité de l'immobilier à constituer un complément de revenus significatif et sécurisé pour la retraite.

Des scénarios ajustables

L'exercice présenté ici repose sur un objectif de **2 000 € nets par mois**, mais ce même raisonnement peut être appliqué à différents montants. Par exemple, un apport de **26 750 €** aurait permis de générer un revenu net mensuel de **1 000 €**, offrant ainsi une flexibilité pour les investisseurs souhaitant ajuster leur stratégie en fonction de leur épargne disponible et de leurs objectifs financiers.

« La SCI IS est une solution fiscale solide pour générer des revenus pérennes tout en optimisant la fiscalité de son patrimoine, avec des résultats ajustables en fonction de l'épargne et des objectifs des investisseurs », conclut **Manuel Ravier**, co-fondateur de la société **Investissement-Locatif.com**.



Pour accéder à l'intégralité du dossier et aux simulations détaillées, contactez-nous.

À propos d'Investissement-Locatif.com

Investissement-Locatif.com est un acteur majeur de la transformation du marché immobilier en France. Nous sommes engagés à créer des logements de qualité et à augmenter l'offre de biens disponibles grâce à des projets de rénovation énergétique et à la remise en état de biens insalubres. En tant qu'acteurs du **recyclage urbain**, nous contribuons à revitaliser des biens délaissés, tout en aidant les Français à se constituer une retraite solide via l'investissement locatif.

Depuis 2012, nos clients ont créé plus de **4 000 logements** grâce au régime LMNP ou à travers des SCI. Avec plus de **15 millions de vues sur YouTube**, nous avons inspiré des milliers d'investisseurs à s'engager dans l'immobilier locatif et à contribuer à la création de logements de qualité pour les Français.

Contact presse :

Dominique Calmels - Attachée de presse
06 85 41 62 10
domcalmels@gmail.com