

## IMMOBILIER : IMPÔTS SUR LE REVENU OU SUR LES SOCIÉTÉS ? FISCALITÉ

Pour un investisseur, l'immobilier est rarement un simple placement passif. Il s'intègre au cœur d'une stratégie globale : protection de la famille, pilotage fiscal, préparation de la retraite ou structuration d'une future cession.

Pourtant, une question fondamentale est trop souvent posée à contretemps : **faut-il investir à titre personnel à l'IR ou au moyen d'une société à l'IS ?** En fiscalité, il n'existe aucune solution neutre : l'impôt pouvant parfois se déplacer dans le temps.

### L'impôt sur les sociétés (IS) : Le gain immédiat, le coût différé

Opter pour l'IS (avec une SCI ou votre société d'exploitation) séduit par son efficacité immédiate. Le bien devient un actif amortissable, ce qui réduit mécaniquement votre résultat imposable et booste votre trésorerie annuelle.

Le revers de la médaille ? Il intervient à la revente. Les amortissements déduits sont réintégrés, créant une plus-value professionnelle fortement taxée (jusqu'à 25 %). Si vous souhaitez appréhender ces fonds à titre personnel, s'ajoute la Flat Tax (31,4 %). Cette double imposition peut absorber une grande partie de la création de valeur.

### L'impôt sur le revenu (IR) : L'effort annuel, la sortie allégée

À l'inverse, investir à l'IR (en nom propre ou SCI transparente) génère une pression fiscale immédiate plus lourde pour les contribuables fortement imposés, car les revenus viennent s'ajouter à leur revenus professionnels soumis au barème progressif. Malgré cette imposition potentiellement élevée, ce régime s'avère particulièrement efficace pour la valorisation patrimoniale à long terme. Plus le temps passe, plus la fiscalité s'efface : l'exonération des plus-values est totale après 22 ans pour l'impôt et 30 ans pour les prélèvements sociaux.

### Quel arbitrage pour votre patrimoine ?

Le bon choix n'est pas fiscal par principe, il est stratégique :

- **Privilégiez l'IS si votre priorité est d'optimiser la capacité d'autofinancement à court terme, ou qu'il n'est en aucun cas envisagé la revente du bien immobilier.**
- **Privilégiez l'IR pour des biens à fort potentiel de valorisation, situés dans des zones tendues, s'inscrivant dans une logique de détention longue mais, avec une possibilité de revente à terme.**

Outre ces deux grandes catégories de régime fiscal, la détention d'un bien immobilier peut s'envisager d'autres façons : combiner une société civile à l'IR détenue par une holding à l'IS, combiner les régimes fiscaux de l'IR et de l'IS avec la constitution d'une Société en Commandite Simple ou encore réaliser une activité de location meublée. Chaque situation étant unique, elle doit toujours être appréciée au cas par cas et de façon globale. Toutes nos équipes sont ainsi à vos côtés pour identifier la stratégie la plus adaptée à votre situation tant personnelle que professionnelle.

## KEVIN WARSH PREND LES RÊNES DE LA FED CE QUE ÇA CHANGE POUR LES MARCHÉS

### Un changement à la tête de la banque centrale américaine

Le 13 mai 2026, le Sénat américain a confirmé la nomination de Kevin Warsh comme 17e président de la Réserve fédérale américaine, dans un vote historiquement serré : 54 voix contre 45. C'est l'un des scrutins les plus divisés de l'histoire récente pour une nomination à ce poste. Deux jours plus tard, le 15 mai, il succédait officiellement à Jerome Powell, qui occupait la fonction depuis 2018. Un vote aussi polarisé, pour un poste censé rester à l'écart de la politique... Voilà qui donne le ton. Mais avant de mesurer ce que ce changement implique pour les marchés, prenons un instant pour comprendre pourquoi la Fed compte autant.

### Comprendre la FED

La Réserve fédérale est la banque centrale des États-Unis.

Son rôle principal : fixer les taux d'intérêt à court terme et surveiller la stabilité financière. Quand elle monte les taux, elle rend le crédit plus cher, ce qui freine l'économie et combat l'inflation. Quand elle les baisse, elle stimule la croissance.

Chaque décision du président de la Fed résonne dans le monde entier : sur les taux hypothécaires américains, sur le dollar, sur les marchés actions, sur les obligations... et par ricochet, sur les portefeuilles européens.

Le président de la Fed n'est donc pas un technocrate parmi d'autres. C'est l'un des personnages les plus influents de l'économie mondiale —parfois plus que certains chefs d'État. Une simple phrase prononcée lors d'une conférence de presse peut faire bouger les marchés en quelques minutes.

Dans ce contexte, le profil de Kevin Warsh intrigue autant qu'il interroge. Ancien gouverneur de la Fed pendant la crise de 2008, passé ensuite par Wall Street et le monde académique, il arrive à la tête de la banque centrale dans un moment particulièrement sensible pour l'économie américaine.

## Le contexte qui rend sa tâche particulièrement délicate

K. Warsh prend les commandes dans un environnement macro-économique pour le moins inconfortable. L'inflation américaine reste tenace, soutenue par la hausse des coûts énergétiques, les effets des droits de douane et les tensions géopolitiques. Les marchés obligataires sont sous pression.

Et la Maison-Blanche envoie des signaux clairs : elle veut des baisses de taux.

Trump a d'ailleurs été très explicite dans ses attaques contre Powell, critiquant sa lenteur à réduire les taux. La nomination de Warsh s'inscrit dans cette logique. Mais voilà le piège : baisser les taux dans un contexte inflationniste, c'est risquer de raviver la flamme que la Fed a mis plusieurs années à éteindre.

## Quel cap pour K. Warsh ? Le paradoxe de l'homme nommé pour baisser les taux.

Warsh est un personnage difficile à classer. Dans ses années à la Fed (2006-2011), il était considéré comme un "faucon" — c'est-à-dire partisan de taux élevés pour lutter contre l'inflation. Depuis, son discours a évolué : il se montre plus favorable à des baisses de taux pour soutenir la croissance. Mais il reste critique des politiques d'assouplissement massif menées ces dernières années.

Sa doctrine semble s'articuler autour d'une idée centrale : réduire graduellement les taux tout en réduisant la taille du bilan de la Fed — les milliers de milliards d'obligations accumulées depuis la crise de 2008 et le Covid. Une stratégie que les analystes ont surnommée le "QT for cuts" (resserrement quantitatif contre baisses de taux). **En clair : appuyer sur l'accélérateur tout en gardant un pied sur le frein.**

Reste à savoir si cet équilibre peut réellement tenir dans un environnement économique et politique aussi tendu. Car il demeure aujourd'hui une grande inconnue : saura-t-il résister aux pressions politiques si les données économiques ne justifient pas de baisser les taux ? C'est la question centrale que se posent désormais les investisseurs du monde entier.

## Notre avis

Le changement à la tête de la Fed ne signifie pas nécessairement un changement brutal de cap monétaire à court terme. Les données économiques, et notamment l'inflation, restent le vrai pilote des décisions. Warsh ne peut pas, et ne devrait pas, baisser les taux par simple décret politique.

Ce qui change, en revanche, c'est le niveau d'incertitude. Une Fed dont l'indépendance est questionnée est une Fed dont les décisions sont plus difficiles à anticiper. Et les marchés n'aiment rien moins que l'imprévisible.



PARIS  
43 Avenue de Friedland  
75008 Paris

AIX-EN-PROVENCE  
425 Allée François Aubrun  
13100 Le Tholonet