

Travaux en SCI : IR, IS, charges déductibles et amortissement

Par **Mohamed Mouna** · Publié le 19 octobre 2026 · Mis à jour le 18 novembre 2026



Une toiture à refaire, une rénovation énergétique, la remise en état d'un logement entre deux locations ou une réhabilitation complète : les travaux immobiliers représentent souvent un investissement important pour une société civile immobilière (SCI). Mais une même facture peut recevoir un traitement fiscal différent selon la nature des travaux, le régime d'imposition de la SCI et les caractéristiques du bien. Une dépense immédiatement déductible dans une SCI à l'impôt sur le revenu (IR) peut, dans une SCI à l'impôt sur les sociétés (IS), devoir être immobilisée puis amortie. À l'inverse, certains travaux de construction ou de reconstruction ne sont pas déductibles des revenus fonciers selon les règles ordinaires applicables à l'IR. Depuis 2026, il faut également tenir compte de nouveaux dispositifs de déduction au titre de l'amortissement pour certains logements locatifs répondant à des conditions précises. L'objectif de ce guide : permettre aux propriétaires, associés de SCI, artisans et professionnels du bâtiment de mieux qualifier les travaux, de préparer leurs justificatifs et de dialoguer efficacement avec leur expert-comptable ou leur conseil fiscal. À retenir dès le départ : le traitement fiscal d'un chantier ne dépend pas uniquement de son intitulé sur le devis. Il dépend notamment de la nature réelle des travaux, de leur destination, du régime fiscal de la SCI et des règles applicables à la date de l'opération.

1. SCI à l'IR ou SCI à l'IS : deux logiques fiscales différentes

Une SCI est une société civile destinée notamment à détenir et à gérer des biens immobiliers. Son régime fiscal influence directement le traitement des loyers, des travaux, des amortissements et de la plus-value lors d'une cession.

La SCI à l'impôt sur le revenu (IR)

Dans le fonctionnement classique d'une SCI relevant de l'IR, le résultat foncier est déterminé au niveau de la société, puis imposé entre les mains des associés selon leurs droits dans celle-ci.

Pour une location nue, les associés personnes physiques déclarent en principe leur quote-part de revenus fonciers. La SCI dépose sa déclaration de résultats correspondante, généralement la déclaration n° 2072.

Dans ce cadre, les dépenses doivent respecter les règles propres aux revenus fonciers : certaines réparations, dépenses d'entretien et améliorations sont déductibles, tandis que les dépenses de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ne le sont généralement pas selon les règles ordinaires.

L'amortissement comptable classique du bâtiment n'est pas une charge déductible ordinaire des revenus fonciers. Toutefois, il existe désormais une exception importante : les dispositifs spécifiques prévus par l'article 31 du Code général des impôts pour certains logements locatifs acquis ou réhabilités à compter de 2026, sous conditions.

La SCI à l'impôt sur les sociétés (IS)

La SCI à l'IS détermine un résultat fiscal selon les règles applicables aux sociétés soumises à cet impôt.

Elle tient une comptabilité commerciale et dépose une déclaration de résultats n° 2065 accompagnée de sa liasse fiscale.

Les travaux peuvent, selon leur nature, être comptabilisés en charges ou inscrits à l'actif. Lorsqu'une dépense constitue une immobilisation, son coût est généralement réparti sur la durée d'utilisation du bien ou du composant concerné par le biais de l'amortissement, sous réserve des règles comptables et fiscales applicables.

Le bénéfice est imposé au niveau de la société. Si des dividendes sont ensuite distribués, leur imposition doit également être prise en compte.

Tableau comparatif

Point examiné	SCI à l'IR – location nue	SCI à l'IS
Imposition du résultat	Chez les associés, selon leur quote-part	Au niveau de la société

Point examiné	SCI à l’IR – location nue	SCI à l’IS
Travaux de réparation et d’entretien	Déductibles si les conditions légales sont réunies	Charges si leur nature le permet
Travaux d’amélioration	Généralement déductibles pour les logements, sous conditions	Charge ou immobilisation selon leur nature
Construction, reconstruction, agrandissement	Non déductibles selon les règles ordinaires des revenus fonciers	Généralement immobilisés
Amortissement classique du bâtiment	Non déductible en principe dans le régime foncier ordinaire	Généralement pratiqué sur les éléments amortissables
Dispositifs spécifiques d’amortissement fiscal	Possibles pour certains logements sous conditions légales	À distinguer de l’amortissement comptable classique
Revente de l’immeuble	Régime des plus-values immobilières des particuliers, sous conditions	Résultat de cession déterminé selon les règles de l’IS, en tenant compte notamment de la valeur nette comptable

Attention : ce tableau présente les grandes lignes. Les règles peuvent différer selon la nature du bien, son usage, le type de location, les options fiscales et les circonstances de l’opération.

2. Qualifier les travaux : réparation, amélioration, reconstruction ou immobilisation ?



Avant de demander si une facture est déductible, il faut déterminer ce que les travaux réalisent réellement. Le libellé « rénovation complète » ne suffit pas. Deux chantiers portant le même intitulé commercial peuvent avoir des conséquences fiscales différentes.

Les réparations et l’entretien

Ces travaux ont pour objet de maintenir ou de remettre le bien en état, sans en modifier substantiellement la consistance ni créer un élément nouveau relevant d’une immobilisation.
Exemples possibles :

- réparer une fuite sur une toiture existante ;
- remplacer des éléments détériorés à l’identique ;
- remettre en état des peintures ou des revêtements usés ;
- réparer une installation existante ;
- effectuer l’entretien courant des équipements.

Les travaux d’amélioration

Ils apportent un équipement ou un élément de confort nouveau, ou améliorent les conditions

d’utilisation du logement, sans constituer une opération de construction, de reconstruction ou d’agrandissement.
Exemples à examiner selon le contexte :

- création d’une salle d’eau dans un logement existant ;
- installation d’un équipement de chauffage plus performant ;
- amélioration de l’installation électrique ;
- rénovation de certains équipements sanitaires ;
- remplacement d’un équipement par une solution plus performante.

Les travaux de construction, de reconstruction et d’agrandissement
Ils correspondent notamment à des opérations qui modifient de manière importante le gros œuvre, la structure, la consistance ou le volume du bien, ou qui aboutissent à la création de surfaces supplémentaires.
Exemples à analyser :

- création d’une extension ;
- surélévation d’un bâtiment ;
- reconstruction importante après démolition ;
- transformation lourde assimilable à une reconstruction ;
- création d’un logement nouveau dans des conditions relevant de la construction.

Le bon réflexe : raisonner par lots et par nature de dépense

Lot de travaux	Questions à documenter
Toiture et charpente	Réparation ponctuelle, remplacement de composants ou reconstruction importante ?
Menuiseries extérieures	Remplacement à l’identique, amélioration ou opération intégrée à une réhabilitation lourde ?

Lot de travaux	Questions à documenter
Chauffage et ventilation	Entretien, remplacement d’équipement ou création d’une installation nouvelle ?
Électricité et plomberie	Remise en état, amélioration ou refonte complète liée à une transformation du bien ?
Isolation thermique	Nature de l’intervention, état initial, objectifs énergétiques et éventuelle éligibilité à un dispositif spécifique
Cloisons et distribution intérieure	Réaménagement limité ou modification substantielle de la consistance du logement ?
Extension et gros œuvre	Création de surface, reconstruction ou agrandissement ?

3. SCI à l’IR : charges déductibles et déficit foncier

Dans une SCI à l’IR qui loue un logement nu, le revenu foncier imposable est déterminé selon les règles du régime applicable. Au régime réel, certaines dépenses effectivement supportées par le propriétaire peuvent être déduites des revenus fonciers : réparations, entretien, certaines améliorations, assurances, frais de gestion, taxes admissibles et intérêts d’emprunt, selon les conditions propres à chaque catégorie.



Demande de devis et diagnostic

Pour les projets concernés, obtenez des chiffrages précis et réunissez les justificatifs énergétiques indispensables pour examiner l’éligibilité aux dispositifs applicables.

Demander des devis gratuits →

Lien partenaire : Bâtir Juste peut percevoir une commission, sans surcoût pour vous.

Comment se forme un déficit foncier ?

Lorsque les charges déductibles excèdent les revenus fonciers, un déficit foncier peut apparaître. Il faut distinguer la fraction du déficit provenant des intérêts d'emprunt de celle provenant des autres charges.

En règle générale, la fraction du déficit qui ne provient pas des intérêts d'emprunt peut être imputée sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 €, sous réserve des conditions légales.

Le plafond majoré à 21 400 € pour certains travaux énergétiques

Le plafond peut être porté jusqu'à 21 400 € par an, mais uniquement à concurrence des dépenses éligibles de rénovation énergétique et dans le respect des conditions prévues par la loi. Le dispositif vise des travaux permettant à un logement initialement classé E, F ou G d'atteindre une classe énergétique A, B, C ou D. La loi de finances pour 2026 l'a prolongé pour les dépenses payées jusqu'au 31 décembre 2027.

4. SCI à l'IS : charges, immobilisations et amortissements

La SCI à l'IS fonctionne selon une logique différente. Il ne suffit pas qu'une facture soit payée pour qu'elle soit immédiatement déductible du résultat fiscal. Il faut déterminer si la dépense constitue une charge de l'exercice ou si elle doit être inscrite à l'actif.

Obat

Gestion comptable d'une SCI

Une comptabilité organisée permet de distinguer efficacement les dépenses, les immobilisations et les justificatifs utiles à la déclaration fiscale à l'IS.

Découvrir la solution →

Lien partenaire : Bâtir Juste peut percevoir une commission, sans surcoût pour vous.

Les dépenses comptabilisées en charges

Les dépenses d'entretien et de réparation qui maintiennent le bien en état de fonctionnement,

sans répondre aux critères d'une immobilisation, peuvent généralement être comptabilisées en charges.

Les dépenses immobilisées
Une dépense peut devoir être immobilisée lorsqu'elle crée ou acquiert un actif, remplace un composant significatif ou procure des avantages économiques futurs répondant aux critères comptables.

Comment fonctionne l'amortissement ?
L'amortissement traduit comptablement la consommation des avantages économiques d'un actif au cours de sa durée d'utilisation. Le terrain n'est généralement pas amortissable. La construction et ses composants le sont.

5. Nouveauté 2026 : une déduction au titre de l'amortissement pour certains logements locatifs à l'IR

La loi de finances pour 2026 a introduit deux mécanismes spécifiques de déduction au titre de l'amortissement pour certains logements locatifs (article 31 du CGI) : pour certains logements neufs ou construits, et pour certains logements faisant l'objet d'une réhabilitation répondant à des critères précis.

Conditions de location
Ces mécanismes supposent notamment une location nue à usage de résidence principale, un engagement de location d'au moins neuf ans, le respect des plafonds de loyers et de ressources, et une option fiscale.

Taux et limites prévus par les textes
Pour le dispositif relatif aux logements neufs ou construits, le taux est fixé à 3,5 % pour la location intermédiaire. Pour certains logements réhabilités, le taux est fixé à 3 % en location intermédiaire. Un plafond annuel global de déduction est fixé à 8 000 € par foyer fiscal.

6. IR ou IS : anticiper la fiscalité à la revente

Le choix entre IR et IS ne doit pas être fait uniquement en comparant l'économie fiscale annuelle générée par les travaux. Il faut examiner la durée de détention envisagée, les besoins de trésorerie, et la fiscalité de la revente.

À l'IR : le régime des plus-values immobilières des particuliers s'applique en principe, avec des abattements liés à la durée de détention.

À l'IS : le résultat de cession est calculé en tenant compte de la valeur nette comptable du bien. Un immeuble fortement amorti peut conduire à un résultat taxable important.



Obat

Outil de suivi des devis et des dépenses

Centraliser les devis, factures, paiements et photographies du chantier facilite considérablement le suivi des travaux et la préparation des justificatifs fiscaux.

Voir la solution recommandée →

Lien partenaire : Bâtir Juste peut percevoir une commission, sans surcoût pour vous.

7. Préparer et suivre les travaux : la méthode en huit étapes

1. Vérifier les statuts et les pouvoirs du gérant.
2. Définir précisément le programme.
3. Demander des devis détaillés.
4. Faire examiner le traitement fiscal en amont.
5. Contrôler les autorisations et les règles techniques.
6. Suivre le chantier et conserver les preuves.
7. Réceptionner les travaux.
8. Classer les dépenses et archiver le dossier.

8. Les erreurs à éviter absolument

- Considérer que toutes les factures de rénovation sont immédiatement déductibles.
- Choisir l'IR ou l'IS uniquement en fonction de l'impôt de l'année en cours.
- Confondre l'amortissement comptable d'une SCI à l'IS avec les dispositifs spécifiques de déduction fiscale.

FAQ – Travaux en SCI : les réponses aux questions fréquentes

Une SCI à l'IR peut-elle déduire des travaux de rénovation ?
Oui, certaines dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration peuvent être déduites des revenus fonciers d'une SCI à l'IR, sous conditions.

Une SCI à l'IS peut-elle amortir les travaux ?
Oui, lorsque les travaux constituent une immobilisation amortissable et que les conditions comptables et fiscales sont réunies.

Le plafond de 21 400 € concerne-t-il tous les travaux de rénovation énergétique ?
Non. Il concerne un mécanisme encadré par la loi, notamment lié à l'amélioration de la classe énergétique du logement.

Transparence : certains liens de ce guide sont des liens partenaires (Amazon Partenaires, Obat, Vite Un Devis). Bâtir Juste peut percevoir une commission, sans surcoût pour vous. Les contenus sont informatifs et doivent être confrontés aux textes et normes en vigueur.

© 2026 Bâtir Juste