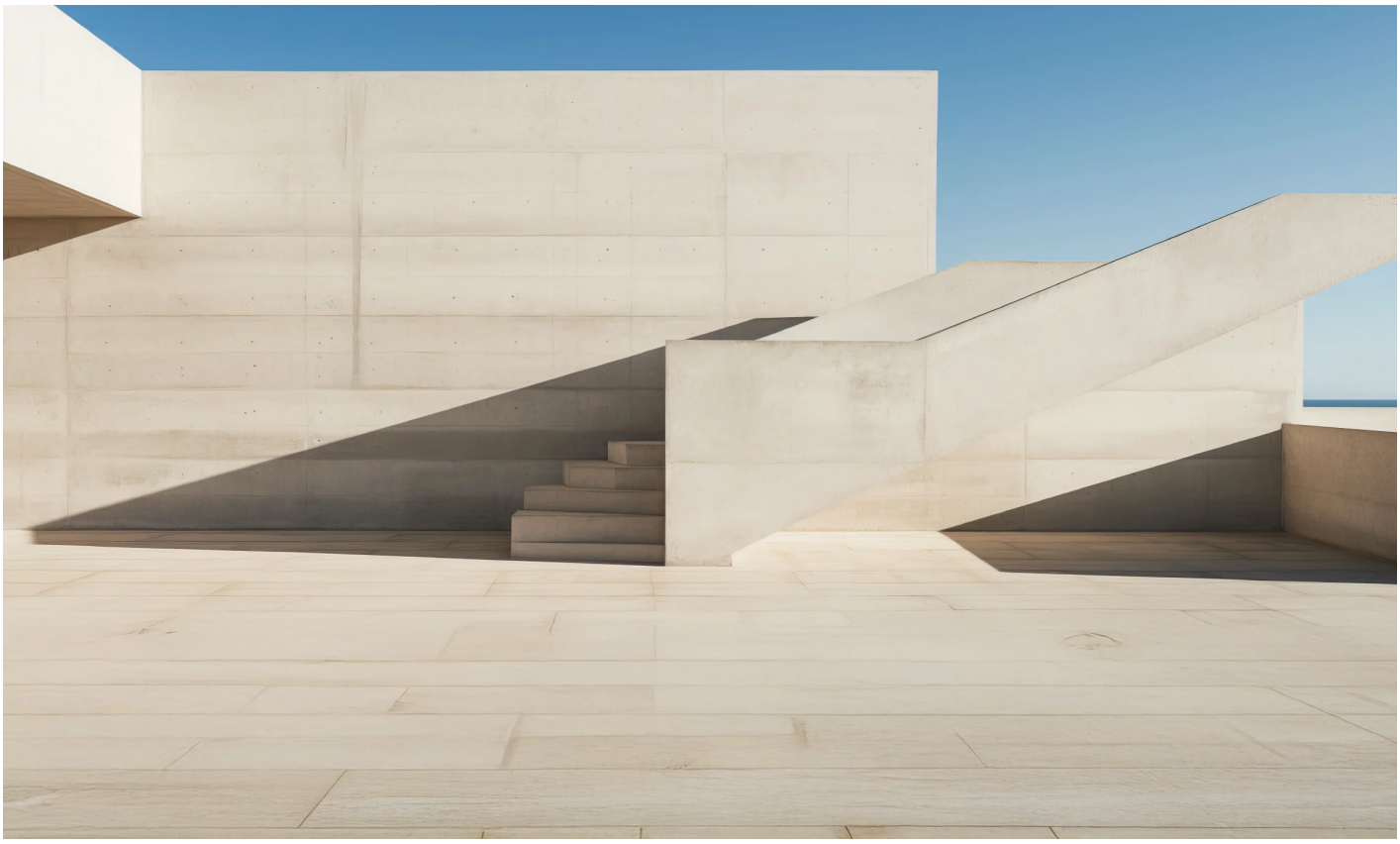
Holding ou SCI, laquelle choisir pour son patrimoine ?

Publié le : 02/10/2026

Auteur : Florent Belon

Holding ou SCI : le choix dépend d’abord de ce que l’on veut y loger. En effet, une SCI détient et transmet de l’immobilier, tandis qu’une holding détient des participations dans des sociétés. La vraie question porte ensuite sur le régime fiscal : impôt sur le revenu ou impôt sur les sociétés. Ce régime détermine l’imposition des loyers, des dividendes et des plus-values. Pour autant, les deux structures ne s’opposent pas. Une holding peut prendre la forme d’une société civile, et de nombreux patrimoines combinent les deux.



Holding ou SCI : deux outils aux vocations différentes

La société civile immobilière (SCI) a pour objet la détention et la gestion de biens immobiliers. Elle permet à plusieurs personnes, souvent les membres d'une même famille, de détenir ensemble un ou plusieurs biens. Elles échappent ainsi aux contraintes de l'indivision. En effet, les statuts fixent les pouvoirs du gérant, les règles de majorité et les conditions d'entrée de nouveaux associés. Elle constitue aussi un outil de transmission. Il est en effet plus simple de donner progressivement des parts sociales que des fractions d'immeuble.

La holding est une société dont l'activité principale consiste à détenir des titres d'autres sociétés. Elle sert d'abord à centraliser la détention d'une entreprise et à faire remonter ses bénéfices dans un cadre fiscal favorable. Elle permet aussi de dissocier la détention du capital et le pouvoir de décision. Enfin, elle prépare une cession ou une transmission. Pour connaître ses raisons d'être, consultez notre article sur la holding patrimoniale.

La détention de titres est une activité civile. Une holding peut donc prendre la forme d’une société civile, à condition de ne pas exercer d’activité commerciale significative. En revanche, la forme commerciale (SAS ou SARL) s’impose lorsque la holding facture des prestations de services importantes à ses filiales.

Le critère décisif : impôt sur le revenu ou impôt sur les sociétés

La SCI à l’impôt sur le revenu

Par défaut, une SCI relève de l’impôt sur le revenu : elle est fiscalement transparente. Chaque associé déclare sa quote-part des loyers dans la catégorie des revenus fonciers. Le barème progressif et les prélèvements sociaux de 17,2 % s’y appliquent, même si les sommes restent dans la société. Les revenus fonciers ont toutefois échappé à la hausse de la CSG décidée pour 2026. Cette hausse porte à 18,6 % les prélèvements sur la plupart des autres revenus du capital. À la revente, la plus-value suit le régime des particuliers. Elle supporte un impôt de 19 % plus 17,2 % de prélèvements sociaux. Des abattements pour durée de détention s’appliquent alors. Ils conduisent à une exonération d’impôt sur le revenu après 22 ans, puis de prélèvements sociaux après 30 ans.

La SCI ou la holding à l’impôt sur les sociétés

Une société civile peut opter pour l’impôt sur les sociétés. Cet impôt s’impose aussi d’office lorsqu’elle exerce une activité commerciale, par exemple la location meublée. C’est le cas dès que ses recettes commerciales dépassent 10 % de ses recettes totales. La société peut révoquer l’option avant la date de versement du premier acompte d’impôt sur les sociétés du cinquième exercice qui la suit. Au-delà, l’option devient définitive. Le résultat se calcule alors comme celui d’une entreprise. Ainsi, l’amortissement du bien réduit fortement le bénéfice imposable. Ce bénéfice supporte ensuite un taux de 15 % jusqu’à 42 500 euros, sous conditions, puis à 25 % au-delà. Les loyers capitalisés dans la société ne supportent donc qu’un impôt modéré.

La contrepartie apparaît à deux moments. D’une part, lorsque la société distribue ses bénéfices, l’associé personne physique paie le prélèvement forfaitaire unique de 31,4

% en 2026. Il peut aussi opter pour le barème progressif. D'autre part, lorsque la société vend le bien, la plus-value se calcule sur la valeur nette comptable, diminuée des amortissements pratiqués. Aucun abattement pour durée de détention ne s'applique. L'impôt sur les sociétés convient donc à un patrimoine dont on réinvestit les revenus et que l'on n'envisage pas de revendre. Il convient aussi lorsque l'on organise la transmission sur le long terme.

Le bon choix dépend de vos revenus, de vos projets et de votre calendrier de transmission.

Échanger avec un conseiller lors d'un rendez-vous découverte, sans engagement ?

Ce que la holding apporte en propre

La holding soumise à l'impôt sur les sociétés bénéficie de régimes réservés aux détentions de titres. Ainsi, lorsqu'elle détient au moins 5 % d'une filiale depuis deux ans, le régime mère-fille exonère 95 % des dividendes reçus. L'imposition effective atteint alors environ 1,25 % au taux normal. De même, lorsqu'elle cède des titres de participation détenus depuis au moins deux ans, l'impôt ne porte que sur une quote-part de 12 % de la plus-value (article 219, I, a quinquies du Code général des impôts). Un dirigeant peut aussi apporter les titres de sa société à une holding avant une cession. Il bénéficie alors d'un report d'imposition de la plus-value d'apport. Ce report reste toutefois subordonné aux obligations de réinvestissement, que la loi de finances pour 2026 a renforcées.

Pour la transmission, la holding animatrice de son groupe ouvre droit au pacte Dutreil. Ce dispositif exonère 75 % de la valeur des titres transmis, sous conditions d'engagements de conservation. Pour les transmissions intervenues depuis le 21 février 2026, ces engagements durent plus longtemps. Le pacte Dutreil appliqué à la holding animatrice suppose que celle-ci pilote effectivement la politique de ses filiales. En revanche, une SCI qui loue des biens, nus ou meublés, n'y a pas accès : la location relève des activités écartées du dispositif.

Ce que la SCI apporte pour la transmission

La SCI organise la transmission d'un patrimoine immobilier avec une grande souplesse. Les parents peuvent en effet donner des parts à leurs enfants en plusieurs fois. Ils mobilisent alors les abattements de 100 000 euros par parent et par enfant, renouvelables tous les quinze ans. Dans le même temps, ils conservent la gérance et donc le pouvoir de décision. La donation peut porter sur la nue-propriété des parts, les parents gardant l'usufruit et les revenus. Par ailleurs, l'endettement de la société et les comptes courants des associés viennent en déduction de la valeur des parts. Cette déduction réduit la base taxable, dans le respect des règles anti-abus.

De plus, les statuts permettent d'adapter la gouvernance à chaque famille. Ils peuvent prévoir une clause d'agrément pour filtrer l'entrée de nouveaux associés, pouvoirs renforcés du gérant, répartition des droits de vote entre usufruitiers et nus-propriétaires. Les donations de parts sociales nécessitent un acte notarié. Par ailleurs, la loi du 11 mai 2026 relative à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales encadre les cessions de parts de sociétés à prépondérance immobilière. Elle impose désormais un acte notarié, un acte d'avocat ou l'intervention d'un expert-comptable. Enfin, notre article sur la transmission du patrimoine immobilier détaille les mécanismes propres à l'immobilier.

Holding et SCI comparées

Critère	SCI à l'impôt sur le revenu	SCI à l'impôt sur les sociétés	Holding à l'impôt sur les sociétés
Actifs typiques	Immobilier de rapport ou de jouissance	Immobilier de rapport à revenus réinvestis	Titres de sociétés, trésorerie réinvestie, immobilier
Imposition des revenus	Revenus fonciers au barème + 17,2 %, chaque année	IS 15 % jusqu'à 42 500 € (sous conditions), 25 % au-delà, après amortissement	IS ; dividendes de filiales quasi exonérés (régime mère-fille)

Critère	SCI à l'impôt sur le revenu	SCI à l'impôt sur les sociétés	Holding à l'impôt sur les sociétés
Sortie des revenus	Sans imposition supplémentaire	Dividendes au PFU de 31,4 %	Dividendes au PFU de 31,4 %
Plus-value de cession	Régime des particuliers, exonération après 22 ans (IR) et 30 ans (PS)	Sur la valeur nette comptable, sans abattement	Titres de participation : quote-part de 12 % imposée
Transmission	Donation de parts progressive, démembrement, gérance conservée	Idem, valeur des parts réduite par le passif	Donation de titres ; pacte Dutreil si holding animatrice
Pacte Dutreil	Exclu (activité de location)	Exclu (activité de location)	Possible si holding animatrice
Taxe de 20 % sur les biens de jouissance (2026)	Non concernée	Concernée si les conditions sont réunies	Concernée si les conditions sont réunies

Combiner holding et SCI

Dans de nombreux patrimoines de dirigeants, la question n'est pas de choisir mais d'articuler. Concrètement, la holding perçoit les dividendes de la société d'exploitation dans le cadre du régime mère-fille. Elle les réinvestit ensuite, par exemple dans une SCI soumise à l'impôt sur les sociétés dont elle détient des parts. Elle peut aussi investir directement dans un immeuble de rapport. Les fonds remontés ne subissent ainsi qu'une imposition limitée avant leur investissement. Souvent, une SCI distincte détient l'immobilier d'exploitation et loue les locaux à la société opérationnelle. Les opérations sur l'immobilier d'entreprise en cours de détention montrent les effets de ce choix.

À l'inverse, la famille détient en général sa résidence principale ou secondaire en direct ou dans une SCI à l'impôt sur le revenu. Ce bien reste ainsi à l'écart de la

holding. Pour savoir ce qui doit entrer dans la holding et ce qui doit en rester éloigné, consultez notre article sur les actifs à loger dans une holding.

Une holding peut enfin prendre la forme d'une société civile soumise à l'impôt sur les sociétés. Cette forme reste compatible avec le statut de holding animatrice. En outre, elle permet d'éviter, dans certaines configurations, l'assujettissement aux cotisations sociales de dividendes versés par une filiale SARL.

Holding, SCI ou les deux : la structure se dessine à partir de votre situation.

Étudier la structure adaptée à votre patrimoine ?

Holding ou SCI : les points de vigilance

Les biens de jouissance et la taxe de 2026

La loi de finances pour 2026 a créé une taxe annuelle de 20 % sur certains biens non affectés à une activité opérationnelle et laissés à la disposition des associés. Il s'agit des biens suivants : logements occupés gratuitement ou pour un loyer inférieur au marché, véhicules, bateaux, aéronefs, bijoux, vins ou chevaux de course (article 235 ter C du Code général des impôts, créé par la loi n° 2026-103 du 19 février 2026). Elle vise les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, y compris les SCI ayant opté pour cet impôt. Ces sociétés doivent en outre remplir trois conditions : un actif supérieur à 5 millions d'euros, un contrôle au moins pour moitié par des personnes physiques, et plus de la moitié des produits constitués de revenus passifs. Elle s'applique aux exercices clos à compter du 31 décembre 2026.

La résidence de la famille dans une société

Loger sa résidence principale dans une SCI prive le conjoint survivant de deux droits sur le logement : le droit temporaire et le droit viager. La loi lui accorde ces droits lorsque le couple en est propriétaire en direct. De plus, donner des parts d'une SCI détenant la résidence principale fait perdre l'exonération de plus-value de la résidence principale à hauteur des droits transmis. Enfin, une société n'est pas un consommateur. Elle ne bénéficie donc pas du délai de rétractation lors d'un achat immobilier. Le vendeur peut aussi lui opposer une clause excluant la garantie des

vices cachés.

Le coût et le risque d’abus de droit

Toute société impose une gestion rigoureuse : assemblées, comptabilité, distribution formelle des résultats. Une structure créée dans un but principalement fiscal, sans substance économique, s’expose à la procédure d’abus de droit. Le choix de la structure doit donc reposer sur des objectifs patrimoniaux identifiés, avant toute considération d’optimisation.

Organiser le patrimoine d’un dirigeant qui investit dans l’immobilier

Un dirigeant de 50 ans détient 100 % d’une société industrielle. Celle-ci distribue chaque année 200 000 euros de dividendes, dont il n’a pas besoin pour vivre. Il souhaite investir dans l’immobilier locatif et préparer la transmission d’une maison de vacances à ses deux enfants.

Pour cela, il apporte les titres de sa société à une holding soumise à l’impôt sur les sociétés. Les dividendes remontent alors dans la holding et ne supportent qu’environ 2 500 euros d’impôt par an. À titre de comparaison, il paierait environ 62 800 euros de prélèvement forfaitaire unique s’il les percevait directement. Ensuite, la holding investit ces sommes dans un immeuble de rapport, amorti, dont elle réinvestit les loyers. En revanche, la maison de vacances, bien de jouissance, reste en dehors de la holding. Une SCI à l’impôt sur le revenu la détient. Les parents donnent progressivement la nue-propriété des parts à leurs enfants, tout en conservant la gérance.

Cet exemple a une valeur illustrative. Les montants supposent une holding imposée au taux normal de 25 % et un associé non soumis à la contribution sur les hauts revenus. Chaque situation appelle une analyse individualisée, menée avec l’expert-comptable et l’avocat.

Questions fréquentes

Quelle est la différence entre une holding et une SCI ?

Une SCI détient et gère des biens immobiliers. Une holding détient des titres d'autres sociétés. Une holding peut toutefois prendre la forme d'une société civile.

Faut-il choisir l'impôt sur le revenu ou l'impôt sur les sociétés pour une SCI ?

L'impôt sur le revenu convient aux biens à faible rendement ou que l'on destine à la revente après une longue détention. En revanche, l'impôt sur les sociétés convient aux biens à fort rendement dont on réinvestit les loyers et que l'on conserve à long terme.

Une SCI peut-elle bénéficier du pacte Dutreil ?

Non, lorsqu'elle loue des biens nus ou meublés : le dispositif exclut ces activités. En effet, le pacte Dutreil concerne les sociétés opérationnelles et les holdings animatrices.

Une holding peut-elle acheter de l'immobilier ?

Oui, directement ou par l'intermédiaire d'une SCI dont elle détient des parts. Toutefois, les biens laissés à la disposition des associés peuvent relever de la taxe de 20 % créée en 2026.

Peut-on mettre sa résidence principale dans une SCI ?

Oui, mais le conjoint survivant perd ses droits légaux sur le logement, et la donation de parts fait perdre l’exonération de plus-value de la résidence principale à proportion des droits transmis.

L’option pour l’impôt sur les sociétés est-elle définitive ?

La société peut la révoquer avant le premier acompte d’impôt sur les sociétés du cinquième exercice suivant l’option. Au-delà, elle devient irrévocable.

Une SCI détient et gère des biens immobiliers. Une holding détient des titres d’autres sociétés. Une holding peut toutefois prendre la forme d’une société civile.

L’impôt sur le revenu convient aux biens à faible rendement ou que l’on destine à la revente après une longue détention. En revanche, l’impôt sur les sociétés convient aux biens à fort rendement dont on réinvestit les loyers et que l’on conserve à long terme.

Non, lorsqu’elle loue des biens nus ou meublés : le dispositif exclut ces activités. En effet, le pacte Dutreil concerne les sociétés opérationnelles et les holdings animatrices.

Oui, directement ou par l’intermédiaire d’une SCI dont elle détient des parts. Toutefois, les biens laissés à la disposition des associés peuvent relever de la taxe de 20 % créée en 2026.

Oui, mais le conjoint survivant perd ses droits légaux sur le logement, et la donation de parts fait perdre l’exonération de plus-value de la résidence principale à proportion des droits transmis.

La société peut la révoquer avant le premier acompte d’impôt sur les sociétés du cinquième exercice suivant l’option. Au-delà, elle devient irrévocable.

Information générale, ne constitue pas un conseil juridique ou fiscal individualisé.