

La cotisation foncière des entreprises en SCI

Description

La Cotisation Foncière des Entreprises ([CFE](#)) concerne la plupart des [formes juridiques](#). La Société Civile Immobilière ([SCI](#)) ne fait pas exception à la règle. En effet, comme toute société, la SCI est assujettie à un certain nombre d'obligations fiscales. Elle est ainsi soumise au paiement de la cotisation foncière dès lors qu'elle exerce de manière habituelle une activité professionnelle non salariée. Le montant de la CFE varie selon la valeur locative du bien immobilier et la domiciliation de la société civile. Toutefois, la société peut, dans certains cas, être dispensée du paiement de cette taxe.

[Créer ma SCI en ligne](#)

La cotisation foncière des entreprises : de quoi s'agit-il ?

La CFE fait partie de la contribution économique territoriale (CET) avec la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE). Il s'agit d'un **impôt local** qui supplée, en partie, la taxe professionnelle. Les biens immobiliers assujettis à la [taxe foncière](#) étant utilisés pour l'exercice d'une activité professionnelle non salariée sont soumis à la cotisation. Cette dernière est due, chaque année, par la SCI dans la commune où elle est domiciliée.

Une SCI est-elle redevable de la cotisation foncière des entreprises ?

D'une manière générale, la CFE concerne toutes les entreprises et particuliers qui exercent **une activité professionnelle non salariée à titre habituel** quel que soit leur [statut juridique](#), la nature de leur activité et leur régime d'imposition.

Ainsi, une SCI est assujettie à la cotisation foncière si elle exerce au sein de ces locaux **situés en France** une activité :

- Professionnelle ;
- Régulière ;

- Non salariée.

Les SCI ne sont redevables de cet impôt local que pour les biens immobiliers dont elles ont la libre disposition tels que le [siège social](#) ou les bureaux dans lesquels elles exercent leur activité. Par conséquent, **les biens qui sont loués à des tiers ne sont pas concernés** par la cotisation foncière.

À noter : par exception, si la SCI retire de son activité de location un chiffre d'affaires annuel supérieur à 100 000 €, elle sera redevable de la CFE sur les biens immobiliers qu'elle loue.

Comment calculer le montant de la CFE ?

Pour **déterminer le montant de la CFE**, la SCI doit prendre en considération les critères suivants :

- La valeur locative des biens immobiliers ;
- Le taux d'imposition adopté dans la commune ;
- Le chiffre d'affaires de l'entreprise lorsque la valeur du bien immobilier est très faible.

La valeur locative du bien immobilier que possède la [Société Civile Immobilière](#) est calculée par la Commission Départementale des Valeur Locatives des Locaux Professionnels (CDVLLP) qui se réfère à des grilles tarifaires. Elle est notamment déterminée selon l'état du marché locatif de la collectivité territoriale et sur la base des caractéristiques de l'immeuble telles que sa surface.

Bon à savoir : la valeur locative à prendre en considération est celle de l'année N-2. Par exemple, pour calculer le montant de la CFE de 2020, il faudra se baser sur la valeur locative du bien de l'année 2018.

Ensuite, pour calculer le montant de la CFE, il faut **multiplier la valeur locative du bien par le taux d'imposition CFE** en vigueur dans la commune où la SCI est [domiciliée](#). Le taux est déterminé, après délibération, par chaque commune, de sorte qu'il varie d'une collectivité à l'autre. Vous trouverez dans le tableau ci-dessous, les taux applicables dans certaines villes de France :

Ville	Taux d'imposition
Paris	16,52 %
Bordeaux	35,06 %
Marseille	31,02 %

Lyon	28,62 %
Toulouse	36,58 %
Nantes	31,49 %

Bon à savoir : Paris est la commune dans laquelle le taux d'imposition CFE est le plus faible en raison du grand nombre d'entreprises implantées dans cette ville. Cela permet, en effet, de réduire l'impôt local.

Enfin, lorsque la valeur locative de l'immeuble de la SCI est faible, l'administration fiscale utilise le chiffre d'affaires N-2 généré par la société civile comme base d'imposition pour calculer le montant de la CFE. Elle applique ce que l'on appelle **un forfait minimum de cotisation foncière**. Le barème de cotisation minimum est réévalué chaque année. Découvrez ci-dessous, le barème minimum de la CFE pour 2021 :

Chiffre d'affaires de l'année N-2	Base d'imposition minimum due au titre de l'année 2021
Inférieur à 10 000 €	223 € à 531 €
10 001 € et 32 600 €	223 € à 1 061 €
32 601 à 100 000 €	223 € à 2 229 €
100 001 à 250 000 €	223 € à 3 716 €
250 001 à 500 000 €	223 € à 5 307 €
500 001 € et plus	223 € à 6 901 €

Comment la SCI doit-elle déclarer la CFE ?

Vous devez effectuer, avant le 1er janvier, une déclaration CFE **dans l'année qui suit la création de votre SCI**. Ainsi, si vous créez votre SCI en 2021, vous devrez réaliser votre déclaration avant le 1er janvier 2022. Pour faire cette déclaration, il vous suffit de remplir le [formulaire Cerfa n°14187](#).

Cette déclaration doit être réalisée **seulement une fois**, lors de la constitution de votre SCI. Vous n'avez ainsi pas à répéter cette démarche chaque année. Toutefois, en cas de modification de votre situation susceptible d'impacter le montant de la CFE (changement de surface, changement du nombre de salarié...), ou en cas de cessation de votre activité, vous devez en informer l'administration en déposant la [déclaration 1447-M](#) avant le 2ème jour ouvré suivant le 1er mai.

Comment payer la cotisation foncière des entreprises ?

La SCI doit régler la cotisation foncière tous les ans **avant le 15 décembre de chaque année**. Il est possible de payer en ligne sur le [site des impôts](#). Toutefois, le [gérant de la société civile](#) peut décider d'opter pour une mensualisation des paiements de la CFE. Le règlement prendra alors la forme d'un prélèvement mensuel automatique. Enfin, il peut préférer un prélèvement à l'échéance.

À noter : la demande de prélèvement mensuel doit être effectuée avant le 30 juin et celle du prélèvement à l'échéance avant le 30 novembre.

Lorsque le montant de la cotisation foncière est inférieur à 3 000 €, la SCI doit acquitter la totalité de la taxe avant le 15 décembre. En revanche, lorsque la SCI est redevable d'une cotisation **supérieur à 3 000 €**, elle doit payer la cotisation en deux fois :

- **Un acompte de 50%** du montant de la CFE doit être versé avant le 15 juin de chaque année ;
- **Le solde** de la CFE doit être payé avant le 15 décembre.

Bon à savoir : le règlement de la CFE représente [une charge déductible](#) du bénéfice imposable de la société.

Une SCI peut-elle être exonérée du paiement du CFE ?

Dans certains cas, **la SCI est dispensée de régler la cotisation foncière des entreprises**. En effet, une exonération de la CFE est possible dans les hypothèses suivantes :

- Lorsque le bien immobilier que détient la SCI est utilisé à des fins d'habitation ;
- La SCI loue le bien immobilier à un tiers et le chiffre d'affaires tiré des loyers n'excède pas 10 000 € ;
- Le chiffre d'affaires de la société civile ne dépasse pas 5 000 € ;
- Lors de la première année qui suit la création de la société, elle bénéficie d'une exonération totale ;
- Lors de l'année suivant celle de la [création de la SCI](#), la société bénéficie d'une exonération de 50% de sa base d'imposition à la CFE ;
- Certaines activités sont dispensées de payer la CFE (photographes, [peintres](#), [artistes](#), [auteurs](#), sages-femmes, activités de presse, activité de location ou de sous-location...) ;
- Lorsque la société est implantée dans une zone aidée, elle peut bénéficier d'exonérations. Les zones aidées sont les suivantes : zone d'aide à finalité régionale (ZAFR), zone franche urbaine (ZFU), quartier prioritaire politique de la ville (QPPV), zone de revitalisation rurale (ZRR), ou encore les bassins d'emploi à redynamiser (BER).

Bon à savoir : si vous envisagez de créer votre SCI en fin d'année, il est fortement recommandé d'attendre le début d'année suivante. Cela vous permettra de profiter de l'exonération de la CFE durant une année entière.

FAQ

Est-ce que les SCI paient la CFE ?

La Société Civile Immobilière est redevable de la CFE dès lors qu'elle exerce une activité professionnelle non salariée, à titre habituel. Elle n'est redevable de cette cotisation que sur les biens immobiliers dont elle a la libre disposition et qu'elle ne met pas en location au bénéfice de tiers. Le gérant de la SCI n'est ainsi pas tenu d'acquitter la cotisation foncière s'il utilise le bien à une fin d'habitation seulement.

Qui peut être exonéré de CFE ?

Une SCI peut être exonérée de la CFE dans un certain nombre d'hypothèses. Elle bénéficie notamment d'une exonération totale dans l'année qui suit sa création, et d'une réduction de CFE à hauteur de 50% la seconde année. Il existe également des dispenses de CFE selon l'activité exercée par la SCI ou encore selon la zone dans laquelle est implantée la société civile.

Qu'est-ce que la CVAE ?

La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises est, avec la CFE, l'une des composantes de la contribution économique territoriale (CET). Il s'agit d'un impôt local dont sont redevables les entreprises et les professionnels indépendants à partir d'un certain seuil de chiffre d'affaires. La CVAE est calculée sur la base du chiffre d'affaires généré par l'entreprise.