

Le changement de régime fiscal d'une SCI

Description

Le changement de régime fiscal d'une [Société civile immobilière \(SCI\)](#) peut intervenir pour des raisons diverses selon que la [SCI est soumise à l'impôt sur le revenu \(IR\) ou à l'impôt sur les sociétés \(IS\)](#).

Il peut résulter d'une décision unanime des associés qui souhaitent quitter le régime choisi à la [création de la SCI](#), mais également d'une obligation légale en raison de l'activité exercée par la société qui emporte des conséquences sur la fiscalité de la SCI.

[Créer ma SCI en ligne](#)[Modèle de statuts de SCI](#)

Pourquoi procéder à un changement de régime fiscal en SCI ?

Dès la création de la société, les associés doivent choisir un régime d'imposition dans le [formulaire M0 SCI](#) qui constitue le document de base du dossier d'[immatriculation de la SCI](#) au [Registre du commerce et des sociétés \(RCS\)](#). En principe, **la SCI est soumise par défaut à l'IR.**

Zoom : Le choix du régime fiscal d'une SCI s'effectue dès sa création. Si vous souhaitez être accompagné pour [créer votre SCI](#), LegalPlace s'occupe des démarches administratives à votre place. Il vous suffit de répondre à un questionnaire en ligne, et nos formalistes se chargent de traiter votre dossier dans les plus brefs délais.

L'activité exercée par la société et qui figure à la clause de l'[objet social](#) des [statuts de la SCI](#) peut toutefois imposer à la société le choix de l'IS. A titre d'exemple, la [SCI qui loue un bien meublé](#) exerce une activité à caractère commercial qui relève obligatoirement de l'impôt sur les sociétés.

Le changement de régime fiscal de la SCI peut intervenir pour des motifs différents :

- Option pour le régime de l'IS
- [Changement d'activité](#)

- Transformation de la société

L'option pour le régime de l'IS

Au sein d'une SCI à l'IR, les associés peuvent décider du changement du régime fiscal de la SCI à tout moment en cours de vie sociale en **optant pour le régime de l'IS**. L'exercice de cette option présente un intérêt lorsque la [transparence ou la translucidité fiscale de la SCI](#) est désavantageuse par rapport au taux de l'IS.

Attention : Le passage à l'IS crée de nouvelles obligations à la charge de la société, et notamment la tenue d'une [comptabilité de la SCI](#) beaucoup plus complexe et rigoureuse qui requiert l'établissement d'un [plan comptable de SCI](#).

Lorsque la SCI relève de l'IR, les associés paient eux-mêmes les [impôts sur le revenu foncier de la SCI](#) au prorata de leur participation au capital social. Les bénéfices imposables de la société sont incorporés dans leurs revenus globaux et soumis au barème évolutif de l'impôt sur le revenu.

Tranche de revenus	Taux d'imposition
Jusqu'à 11 294€	0%
De 11 294€ à 28 797€	11%
De 28 797€ à 82 341€	30%
De 82 341€ à 177 106€	41%
Au-delà de 177 106€	45%

Il est plus avantageux d'opter pour l'IS plutôt que de conserver le régime de l'IR lorsque l'incorporation des revenus fonciers de la SCI aux revenus globaux des associés les font passer dans la tranche imposée à 30%.

Ce taux d'imposition est en effet plus élevé que le taux normal de l'IS fixé à 25%, la part des bénéfices imposables inférieure à 42 500€ pouvant bénéficier du taux réduit à 15% lorsque la société remplit les critères des PME.

Bon à savoir : Lorsque la SCI opte pour l'IS en cours de vie sociale, elle peut renoncer à l'option jusqu'à 5 ans suivant le premier exercice soumis à l'IS. Passé ce délai, l'option pour l'IS devient irrévocable.

Le changement d'activité

Le changement de régime fiscal de la SCI peut résulter d'un **changement d'activité** :

- Pour une **SCI à l'IR** : lorsque la SCI débute une activité à caractère commercial, comme la mise en location de logements meublés, elle doit impérativement basculer vers le régime de l'IS.
- Pour une **SCI à l'IS** : à l'inverse, lorsque la SCI cesse d'exercer une activité à caractère commercial en cours de vie sociale, elle peut valablement opter pour le régime de l'IR.

La transformation de la société

La transformation de la société en une **forme sociale soumise à l'autre régime d'imposition** entraîne un changement de régime fiscal de la SCI.

C'est le cas, par exemple, lorsqu'une SCI ayant choisi le régime de l'IS se transforme en Société civile de construction-vente (SCCV). En effet, cette forme sociale se définit comme une SCI transparente, qui relève obligatoirement du régime de l'IR.

Comment changer le régime fiscal de la SCI ?

Pour procéder au changement du régime fiscal de la SCI, la décision doit être **votée à l'unanimité des associés** en assemblée générale de SCI.

Les associés doivent notifier par écrit le Service des impôts des entreprises (SIE) compétent leur souhait de changer le régime fiscal de la SCI au plus tard **dans les 3 premiers mois de l'exercice** à compter duquel ils souhaitent faire jouer l'option.

La lettre de notification doit comporter un certain nombre d'informations :

- Raison sociale de la SCI
- Adresse du siège social
- Nom, prénom et adresse de chaque associé
- Répartition du capital social de la SCI

La notification doit être signée dans les conditions prévues par les statuts ou, en l'absence de stipulation contractuelle, par l'ensemble des associés.

L'option peut être exercée à l'occasion de la déclaration d'une modification de l'entreprise, notamment la modification des statuts de la SCI.

Bon à savoir : Depuis le 1er janvier 2023, les démarches liées à la création ou à la

modification d'une entreprise s'effectuent obligatoirement sur le site du Guichet unique.

Quelles sont les conséquences du changement de régime fiscal de la SCI ?

En cas de changement de [régime fiscal de la SCI](#), les conséquences de la **cessation d'entreprise** sont applicables, et imposent de réaliser un certain nombre de démarches pour finaliser la procédure.

Les obligations déclaratives

Dans un **délai de 60 jours suivant le changement de régime fiscal de la SCI**, la société doit établir le **bilan d'ouverture du premier exercice** soumis au nouveau régime d'imposition. Le changement de régime est formalisé par le dépôt de bilan, qui constate la cessation d'entreprise.

Bon à savoir : Lorsque la SCI change de régime fiscal pour l'IS, la SCI peut inscrire ses biens pour leur valeur vénale au bilan d'ouverture du premier exercice soumis à l'IS.

La SCI doit également produire les [déclarations](#) qu'elle est normalement tenue de souscrire au titre du régime fiscal qu'elle quitte.

L'imposition immédiate des bénéfices

Lorsqu'une SCI à l'IS change de régime fiscal pour l'IR, sont immédiatement imposés au nouveau régime d'imposition :

- Les bénéfices non encore imposés
- Les bénéfices en sursis d'imposition
- Les [plus-values](#) latentes de l'actif social
- Les profits latents compris dans la valeur des stocks

Lorsque la SCI passe à l'IS, les règles d'imposition des plus-values mobilières ou immobilières continuent à s'appliquer à l'associé personne physique. Pour l'associé personne morale relevant de l'IS, le régime applicable est celui des plus-values professionnelles.

Bon à savoir : Une SCI qui exerce l'option pour l'IS peut demander un report d'imposition. Ce report se traduit par l'inscription sur le bilan d'ouverture du premier

exercice soumis à l'IS la valeur d'origine des biens de la SCI ainsi que les [amortissements](#) et provisions qui auraient pu être déduits si la société avait relevé du régime de l'IS depuis leur acquisition.

FAQ

Comment changer le régime fiscal d'une SCI ?

Pour changer le régime fiscal d'une SCI, il est nécessaire d'envoyer une lettre signée par l'ensemble des associés au Service des impôts des entreprises (SIE). La lettre exerçant l'option pour l'autre régime d'imposition doit être transmise à l'administration fiscale dans les 3 mois de l'ouverture de l'exercice à compter duquel les associés souhaitent faire jouer l'option.

Comment passer d'une SCI à l'IS à une SCI à l'IR ?

La SCI peut retrouver le régime de l'IR en cessant toute activité à caractère commercial susceptible d'empêcher le changement de régime fiscal. Les associés doivent par la suite notifier le Service des impôts des entreprises (SIE) de l'exercice de l'option.

Pourquoi passer de l'IR à l'IS ?

Le changement de régime fiscal pour l'IS est obligatoire lorsque la SCI exerce une activité à caractère commercial. L'option pour l'IS présente également un intérêt lorsque la société génère des revenus importants qui rendent le taux normal de l'IS de 25%, ou son taux réduit de 15% sur la part des bénéfices inférieure à 42 500€, plus intéressant que le barème évolutif de l'impôt sur le revenu.