

Les charges déductibles en SCI

Description

Les charges déductibles en [Société civile immobilière \(SCI\)](#) sont des **dépenses dont le montant réel est déduit des revenus fonciers** de la société au cours d'un exercice social. Elles permettent ainsi de réduire l'assiette de l'impôt sur les revenus tirés de la mise en [location d'un bien par la SCI](#).

La [fiscalité de la SCI](#) est particulièrement importante pour déterminer les frais que la société peut déduire de son résultat. Il est donc particulièrement important de bien choisir le régime d'imposition le mieux adapté dès la [création de la SCI](#).

[Créer mes statuts de SCI](#)[Créer ma SCI](#)

Quelles sont les charges déductibles en SCI ?

Afin de déterminer ses bénéfices imposables, le [revenu foncier de la SCI](#) généré par la société au cours de l'exercice social échu est diminué d'un certain nombre de charges déductibles en SCI.

L'[article 13 du Code général des impôts](#) dispose que **toute dépense déboursée dans le but d'acquérir ou de conserver du revenu pour la SCI** peut être déduite de son revenu foncier net.

Les charges déductibles en SCI incluent donc notamment :

- Les dépenses de réparation ou d'entretien
- Les dépenses d'amélioration
- Les dépenses à la charge de la SCI effectuées pour ses locataires
- Les provisions pour charge de copropriété
- Les indemnités d'éviction et les frais de relogement des locataires
- Les frais de gestion
- Les primes d'assurance
- Certains impôts et taxes
- Les intérêts des dettes

Attention : les charges déductibles en SCI doivent être **imputées sur l'exercice au cours duquel elles ont été acquittées**, sans considération de la date à laquelle

l'engagement a été pris.

Les dépenses d'entretien et de réparation

Les dépenses d'entretien et de réparation couvrent les **travaux ayant pour but de maintenir ou de remettre le bien en état** et d'en permettre un usage normal par le locataire.

Elles ne doivent toutefois pas modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial du bien, ou être indissociables de travaux de reconstruction ou d'agrandissement.

Exemples :

- Ravalement de façade
- Remplacement de l'installation électrique
- Remplacement d'un équipement vétuste
- Frais de déplacement engagés pour la réalisation de travaux d'entretien
- Réalisation d'études ou de diagnostics préalables obligatoires

Les dépenses d'amélioration

Les dépenses d'amélioration tombent dans la catégorie des charges déductibles en SCI lorsqu'elles visent des **locaux d'habitation**. Elles doivent y apporter des équipements nouveaux ou des éléments de confort modernes, de façon à adapter le logement aux conditions modernes de vie.

Lorsque l'amélioration porte sur des locaux qui ne sont pas à usage d'habitation, seules les dépenses suivantes sont considérées comme des charges déductibles en SCI :

- Aménagements du local dans le but de le rendre accessible aux personnes atteintes d'un handicap
- Protection du local contre les effets de l'amiante

Exemples :

- Installation d'un chauffage central
- Transformation en box d'un emplacement de [parking annexe au logement](#)
- Installation de dispositifs de sécurité contre les cambriolages
- Agrandissement des portes et fenêtres

Les dépenses effectuées pour le compte du locataire

Les **frais que la société a engagés pour le compte du locataire** sont déductibles des revenus fonciers de la SCI **lorsqu'elle n'a pas pu en obtenir le remboursement avant le 31 décembre** de l'année de départ du locataire.

Bon à savoir : sont comptabilisées comme charges déductibles en SCI les dépenses locatives qu'elle supporte lorsque le bien est vacant en attendant d'être mis en location.

Outre les [charges locatives](#), ces charges déductibles visent également les **réparations locatives que la SCI a réglées elle-même**.

Exemples :

- Consommation d'eau chaude ou froide
- Frais de chauffage
- [Taxes d'enlèvement des ordures ménagères](#)

Les provisions pour charges de copropriété

La SCI peut déduire de son revenu foncier annuel les provisions pour charges de [copropriété](#) réellement versées au syndic, même si elles sont régularisées au cours de l'exercice suivant. Ainsi, les charges dont s'acquitte la SCI l'année suivante sont diminuées du montant de la régularisation.

Exemples :

- Dépenses courantes de maintenance
- Frais d'administration des parties communes
- Dépenses pour travaux et de fonctionnement des équipements communs

Les indemnités d'éviction et les frais de relogement

Afin d'être comptabilisées dans les charges déductibles en SCI, l'[indemnité d'éviction dans le cadre d'un bail commercial](#) doit être versée **dans un but d'acquisition ou de conservation du revenu de la société**. Ainsi, sa déduction du revenu foncier n'est pas admise lorsque les locaux sont repris pour l'usage personnel de l'un des associés.

Exemples :

- Reprise des locaux pour travaux afin de les relouer dans de meilleures conditions
- Intérêts d'emprunt souscrit pour la réalisation des travaux
- Frais de relogement du locataire pendant la réalisation des travaux

Les frais de gestion

Un certain nombre de frais constituent des charges déductibles en SCI **pour leur montant effectif** :

- Frais de procédure judiciaire (dommages-intérêts...)
- Frais de rémunération des concierges et gardiens
- Frais de rémunération d'un tiers chargé de la gestion des immeuble

Les autres frais engagés pour la gestion des biens qui ne sont pas déductibles pour leur montant réel sont couverts par un forfait fixé à 20€ par local.

Les primes d'assurance

Les primes d'assurance relatives aux biens mis en location par la société constituent des charges déductibles en SCI pour leur montant réel. **Le risque couvert par l'assurance concerné est indifférent.**

Exemples :

- [Assurance propriétaire non occupant](#)
- [Assurance loyers impayés](#)

Certains impôts et taxes

Les charges déductibles en SCI incluent les **impôts versés aux collectivités locales et à certains établissements publics**, et qui incombent au propriétaire de l'immeuble et non à son occupant. Son champ d'application couvre les **pénalités pour défaut ou retard de paiement**.

Exemples :

- [Taxe foncière](#)
- Taxe annuelle sur les surfaces de stationnement en Ile-de-France
- Contribution sur les revenus locatifs

Les intérêts des dettes

Le **montant des intérêts des emprunts contractés par la société** sont déductibles de son revenu foncier lorsqu'ils sont contractés :

- Pour l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des biens
- Pour la conservation des biens

Exemples :

- Dettes contractées pour payer les droits de succession
- Intérêts versés au Trésor public en cas de paiement fractionné des droits de mutation à titre gratuit
- Frais d'emprunt

Quelles différences entre les charges déductibles en SCI à l'IR ou à l'IS ?

Lorsque la **SCI relève du régime de l'impôt sur le revenu (IR)**, les charges

déductibles en SCI portent uniquement sur son revenu foncier.

La [SCI soumise à l'IS](#) peut, quant à elle, déduire des frais supplémentaires de ses revenus :

- Frais d'agence immobilière pour l'[achat d'un bien en SCI](#)
- Frais de notaire
- [Amortissement du bien en SCI](#)

Zoom : Les charges déductibles d'une SCI dépendent du régime d'imposition choisi lors de sa création. Vous pouvez confier toutes les démarches de [création de votre SCI](#) à Legalplace et ainsi vous consacrer au choix du régime d'imposition. Pour cela, il vous suffit de remplir un questionnaire en ligne et nos équipes se chargent de toutes les formalités administratives.

Quelles sont les charges non déductibles en SCI ?

Dès lors que certains frais ne sont pas déboursés en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu de la SCI comme le dispose le Code général des impôts, ceux-ci ne peuvent être considérés comme des charges déductibles en SCI.

A titre d'exemple, les charges suivantes ne sont pas déductibles du revenu foncier de la SCI :

- Dépenses de construction, reconstruction et agrandissement
- Frais de travaux en vue de la restructuration complète d'un local d'habitation après démolition
- Impôt sur le revenu
- Prélèvements sociaux
- Taxes d'urbanisme

FAQ

Quelles sont les charges déductibles d'une SCI ?

Les charges déductibles en SCI sont nombreuses, et comprennent notamment :

- Les frais liés travaux de réparation du bien immobilier

- Les primes d'assurance
- Certains impôts comme la taxe foncière
- Les intérêts d'emprunt

Comment défiscaliser avec une SCI ?

Il est possible de bénéficier d'une réduction d'impôt ou d'une défiscalisation en SCI grâce à certains dispositifs comme le dispositif Pinel, sous réserve du respect des critères d'éligibilité à ce programme.

Quelle déclaration pour une SCI familiale ?

Afin d'effectuer la déclaration annuelle d'une SCI familiale soumise à l'IR, il convient de remplir le formulaire 2072-S.