

La déclaration des revenus fonciers d'une SCI

## Description

La déclaration des revenus fonciers de la SCI est une démarche qui se distingue par son aspect obligatoire. Elle doit être réalisée chaque année, en même temps que d'autres formalités, également obligatoires, en rapport avec la fiscalité, comme la [déclaration des impôts](#) de l'entreprise.

De ce fait, les associés, dès lors qu'ils décident de créer cette structure pour gérer de concert un patrimoine immobilier, doivent veiller à être en conformité avec les exigences fiscales. Du fait de la dématérialisation des services, cette formalité doit être réalisée sur le site internet des Impôts, à travers un espace personnel.

[Créer ma SCI en ligne](#) [Expertise comptable : demander mon devis](#)

## Quand faire la déclaration des revenus fonciers de la SCI ?

La **norme applicable en matière de déclaration de revenus fonciers** de la SCI implique que cette démarche soit effectuée annuellement. Normalement, la société dont l'[exercice comptable](#) s'aligne avec l'année civile doit terminer cette tâche avant le 2<sup>e</sup> jour ouvré suivant le 1<sup>er</sup> mai N. Cette échéance concerne notamment les loyers qu'elle a encaissés l'année précédente.

**Bon à savoir** : le gérant doit suivre impérativement les règles applicables en matière de déclaration de revenus. Tout écart de conduite le conduit à rendre des comptes auprès du fisc.

## Quelles sont les obligations des associés dans le cadre de la démarche ?

Chaque associé a l'obligation de réaliser une déclaration de revenus fonciers de la SCI. Le contenu de celle-ci dépend du montant qu'il perçoit effectivement. **Dans le cas où il ne recevrait aucun revenu de la part de la société**, sa déclaration ne comporte que sa quote-part de résultat. Pour cela, il doit se référer à la rubrique dédiée aux revenus fonciers du [formulaire N° 2042](#).

En revanche, **si le déclarant perçoit un certain montant**, qui est pris à partir des revenus que la SCI a obtenus, il est tenu d'effectuer la déclaration avec le [formulaire N° 2044](#) (ou N° 2044-SPE). Concrètement, il doit veiller à y inscrire les informations importantes, telles que :

- Les revenus bruts ;
- Les divers frais et charges qui s'y rattachent ;
- Les intérêts d'emprunt ;
- Le bénéfice ou le déficit rencontré.

## Comment les revenus fonciers d'une SCI sont-ils imposés ?

Le régime fiscal applicable **permet de déterminer le type d'imposition**. De ce fait, le choix de celui-ci doit être mûrement réfléchi lors de la phase de [création de la société](#). Avec l'impôt sur le revenu (IR), ce sont les associés qui s'acquittent de cette charge fiscale. Avec l'impôt sur les sociétés (IS), c'est la SCI directement qui se charge de payer l'impôt qui découle de l'activité qu'elle exerce.

## Qu'en est-il des règles en cas de location meublée ?

Étant **spécialisée dans la gestion des biens immobiliers**, la SCI peut servir pour des activités liées à la location meublée d'un logement. Compte tenu du fait qu'elles présentent une nature commerciale, les bénéfices qui en découlent ne sont pas catégorisés et imposés parmi les revenus fonciers, mais parmi les bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Le régime fiscal applicable est l'IS et c'est la SCI qui y est assujettie en son nom propre. Il est bon de noter que **dès que cette activité à caractère locatif démarre**, cette structure se doit d'effectuer une déclaration.

## Quelles sont les charges déductibles des revenus de

---

## la société civile immobilière ?

Le Code général des impôts, en son [Article 29](#) et [Article 31](#), fait mention des diverses charges déductibles de l'imposition foncière. Elles **peuvent s'appliquer pour les SCI**. Il s'agit notamment des :

- Dépenses engagées pour l'entretien et les réparations ;
- Primes d'assurance ;
- Dépenses du propriétaire au profit du locataire (pour lesquelles il n'a pas été remboursé) ;
- Provisions pour charges de copropriétés ;
- Dépenses d'amélioration ;
- Intérêts sur les emprunts ;
- Frais engagés pour assurer la gestion des immeubles.

## Où et comment faire la déclaration des revenus fonciers de la SCI ?

Initialement, pour pouvoir effectuer la déclaration des revenus fonciers de la SCI, **les associés devaient se rendre auprès du Service des impôts des entreprises (SIE)**. Concrètement, ils réalisent une déclaration pour leur quote-part et pour les revenus de la société.

Par la suite, **les démarches ont été dématérialisées**. De ce fait, comme tout contribuable, les responsables au sein de la SCI réalisent actuellement leurs déclarations en ligne sur le site Impots.gouv. Concrètement, il est nécessaire de se connecter à l'espace personnel des associés ou sur celui de la société pour pouvoir accomplir toutes les formalités nécessaires. Toutefois, les modalités pour les réaliser dépendent du régime fiscal applicable.

## Pour une SCI soumise à l'IS

Ce régime fiscal implique que c'est la SCI qui est directement imposée. De ce fait, cette structure a l'obligation de soigner sa [comptabilité](#) pour qu'elle se conforme aux exigences légales. La déclaration s'effectue à partir du [formulaire N° 2065-SD](#) sur l'impôt sur les sociétés et **concerne les revenus de la structure, comme les loyers, auxquelles auront été soustraites les charges déductibles**.

La SCI a la **possibilité de reporter ses éventuels déficits sur l'exercice suivant**.

---

L'échéance de cette déclaration est fixée au deuxième jour ouvré qui suit le 1<sup>er</sup> mai pour les loyers perçus l'année précédente, à condition que l'exercice comptable de la société concorde avec l'année civile. Sinon, la déclaration échoit dans les 90 jours de la clôture de l'exercice comptable.

**À noter** : les associés, lors d'une assemblée générale, peuvent décider de partager les bénéfices obtenus de la réalisation de l'activité. Dans ce cas, ils devront veiller à mentionner ces revenus que la SCI leur a distribués dans la déclaration n° 2042, à la rubrique « revenus des valeurs et capitaux mobiliers ».

## Pour une SCI soumise à l'IR

Dans la plupart des cas, la SCI est soumise à l'IR. Ce régime fiscal **implique la coexistence de deux types de déclarations obligatoires**. Il s'agit de la déclaration :

- Du gérant de la SCI mentionnant les revenus de la structure et détaillant la part qui revient à chacun des associés ;
- Incombant à chaque associé concernant sa quote-part sur les revenus.

Concernant la **déclaration du gérant pour l'ensemble des revenus perçus au cours de l'année N-1**, elle doit être réalisée au plus tard le deuxième jour ouvré après le 1<sup>er</sup> mai et sera transmise au service des impôts des entreprises (SIE) compétent. Suivant les cas, le dirigeant doit faire une déclaration [N° 2072-S-SD](#) ou une déclaration [N° 2072-C-SD](#).

Dans un cas comme dans l'autre, le gérant doit veiller préalablement à **inventorier les revenus des immeubles (loyers, subventions, etc.) et les dépenses réalisées**. Une fois que les deuxièmes auront été déduits des premiers, le résultat pourra être partagé aux associés suivant leur quote-part.

Chaque associé devra alors effectuer une déclaration pour sa quote-part des revenus fonciers. **S'il est soumis au régime réel d'imposition**, obligatoire pour les revenus fonciers supérieurs à 15 000 euros, il devra se tourner vers la déclaration n° 2044, qui s'ajoute à la déclaration de l'ensemble des revenus imposables.

Le **régime micro-foncier**, quant à lui, s'applique si le revenu foncier annuel est inférieur à 15 000 euros et ne jouit pas de régimes spéciaux. Il met à contribution la déclaration d'ensemble des revenus n° 2042.

## Comment accomplir les formalités administratives ?

Si la société civile immobilière décide de réaliser elle-même les formalités administratives pour la déclaration de revenus, elle doit **les accomplir en ligne, à partir du site des impôts**. Pour ce faire, elle créera un compte professionnel pour pouvoir se connecter à un espace personnel. Une fois la connexion établie, il faudra cliquer sur la rubrique « Déclarer », puis sur « Résultat » pour accéder au dossier de la SCI. Par la suite, il suffira de conclure en cliquant sur le menu bleu « Déclarer ».

Le formulaire à utiliser est le n° 2072. Le gérant, qui représente la société, doit inscrire sur le document tous les renseignements nécessaires, notamment la liste des associés et des bâtiments en location, ainsi que l'identification du dirigeant. Il doit prendre en compte divers éléments liés aux biens gérés pour parvenir à calculer le plus précisément possible le résultat de la société sur le plan fiscal. Cela constitue un impératif comptable auquel doit se soumettre toute [SCI](#) assujettie à l'IR.

**Bon à savoir :** le [gérant de la SCI](#) peut utiliser un logiciel de gestion locative pour faciliter la déclaration en ligne des revenus locatifs de la structure à sa charge.

## Est-il possible de les déléguer ?

Le gérant de la SCI **peut choisir de faire appel à un prestataire externe** pour réaliser la déclaration des revenus. Cette solution, grâce à l'assistance d'un expert-comptable qualifié, permet surtout de réduire les risques d'erreur. Dans le cadre d'un échange de données informatisées (EDI), il s'occupera de réaliser toutes les démarches et veillera à leur bon déroulement. Cependant, la société doit se préparer à réaliser des dépenses supplémentaires pour payer les frais s'y afférant.

## Rappel : la SCI, de quoi s'agit-il ?

À l'instar des autres types de sociétés, **les grandes lignes de la société civile immobilière sont clairement définies dans les statuts**. Ce sont les associés qui participent activement dans son élaboration et la réalisation des objectifs fixés.

### Définition

La SCI est une [société civile](#) qui peut se définir comme étant un groupement, formé par au moins deux individus, décidé à gérer en commun un bien immobilier. De

manière générale, elle est créée dans l'objectif de tirer profit d'un ou plusieurs immeubles, notamment en percevant des loyers.

## Particularités

La SCI est une structure qui **facilite la gestion ou la transmission d'un patrimoine immobilier**. Elle est couramment utilisée pour mettre en location des biens non meublés, ce qui constitue une activité civile. En effet, sa nature n'est pas compatible avec l'exercice d'une [activité commerciale](#).

Toutefois, sous certaines conditions, elle peut être utilisée pour louer des biens meublés, ce qui est une activité commerciale. En matière d'imposition, **le régime par défaut est l'IR**, même si elle peut opter pour l'IS.

## FAQ

### Comment est imposée une SCI réalisant une activité commerciale ?

Si en principe une SCI est une société civile à vocation immobilière, elle peut parfois exercer une activité à caractère industriel et commercial. Dans ce cas, elle sera soumise à l'impôt sur les sociétés en son nom propre. Par conséquent, les associés n'auront plus à se soucier d'une quelconque fiscalité appliquée à leur quote-part.

### Comment déclarer les revenus d'une SCI familiale ?

Une SCI familiale se doit de déclarer annuellement ses revenus à l'institution compétente. Cette obligation persiste, même si cette structure n'enregistre aucun revenu ou qu'un faible montant. Ce type de société civile immobilière se voit être assujetti au régime fiscal applicable aux sociétés de personnes. Dirigeants et associés se verront imposés sur les revenus obtenus par la structure, même sans bénéfice distribué.

### La SCI peut-elle être soumise à la TVA ?

En principe, la SCI n'est pas assujettie à la TVA. Toutefois, des cas existent où il est

---

possible de choisir de se soumettre à cette imposition, notamment pour la location nue d'un immeuble pour l'utiliser comme bureau ou pour un usage commercial ou industriel. La soumission à cette taxe s'effectue automatiquement pour la location meublée.