

La fiscalité de la SCI

Description

A la [création d'une Société civile immobilière \(SCI\)](#) et en cours de vie sociale, les associés disposent de 2 choix de fiscalité d'une SCI :

- Régime de l'impôt sur le revenu (IR) : il s'agit du mode d'imposition par défaut. Les bénéfices imposables sont répartis entre les associés et taxés par application du barème de l'impôt sur le revenu sur leur propre déclaration annuelle.
- Régime de l'impôt sur les sociétés (IS) : l'option pour le mode d'imposition spécifique aux sociétés commerciales est irrévocable. Les bénéfices imposables de la SCI sont taxés au taux fixe de 25%.

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

Fiscalité SCI : quelles sont les caractéristiques des deux régimes d'imposition ?

Le choix pour l'un ou l'autre des régimes fiscaux n'est pas sans conséquence pour le fonctionnement de la SCI, et l'option pour un mode d'imposition particulier implique dans certaines situations d'effectuer une déclaration en ce sens :

- **En l'absence de déclaration expresse** : la SCI est soumise par défaut au régime de l'impôt sur le revenu (IR) sans qu'aucune formalité spécifique ne soit requise. [La SCI est alors dite transparente](#).
- **En cas d'option expresse** : afin d'être soumise au régime de l'impôt sur le revenu (IS), la SCI doit notifier son choix par écrit au Service des impôts des entreprises (SIE) dont elle relève. La société est dite opaque. Cette option est toutefois irrévocable, et s'applique pour toute la durée de vie de la société.

Afin d'effectuer un choix optimal, il est nécessaire de s'intéresser aux revenus générés par la SCI. En effet, [l'option à l'IS](#) est préférable lorsque le montant de son chiffre d'affaires lui permet de se voir appliquer le taux de 25%, qui se révèle dans certains cas plus intéressant que de conserver le régime de l'IR, dans le cadre duquel les bénéfices imposables seraient soumis aux taux les plus élevés du barème.

Au moment de la création de la SCI, il est donc important d'estimer au préalable le

montant approximatif du chiffre d'affaires généré par la société au cours de chaque exercice social. De cette manière, il sera plus simple de choisir le régime le plus adapté aux objectifs poursuivis par les associés.

Zoom : si vous souhaitez [créer votre SCI](#) en toute sérénité, n'hésitez pas à recourir aux services d'un professionnel tel que LegalPlace. La procédure est très simple : il vous suffit de remplir un formulaire rapide en ligne puis de nous communiquer les documents requis. Notre équipe se charge par la suite de l'ensemble des démarches afin de vous garantir que l'immatriculation de votre société au RCS sera effectuée dans les plus brefs délais.

Le régime de l'IR

Sans option pour l'IS, la SCI est soumise par défaut à l'IR : elle est dite [transparente ou translucide](#). Cette situation rapproche la fiscalité de la SCI de celle du particulier.

Attention : la société transparente doit se distinguer de la société translucide. Bien que ces 2 régimes ont tous deux pour conséquence que les bénéfices imposables de la SCI sont taxés au travers des associés, la société est dite translucide lorsque les associés ne sont pas personnellement propriétaires des biens détenus par la SCI. Il s'agit notamment des SCI d'investissement : les bénéfices imposables sont taxés au titre des revenus de capitaux des associés sur leur déclaration de revenus.

En effet, la société ne s'acquitte pas elle-même de l'impôt, cette tâche incombant aux associés. Les bénéfices imposables réalisés en cours d'exercice social sont répartis entre les associés au prorata de leur participation au [capital de la SCI](#) et renseignés au titre des revenus fonciers sur leur déclaration de revenus annuelle.

Les bénéfices imposables sont alors dilués dans les revenus personnels des associés et taxés par application du barème de l'impôt sur le revenu :

Tranche de revenus	Taux d'imposition
Jusqu'à 11 294€	0%
De 11 295 à 28 797€	11%
De 28 798 à 82 341€	20%
De 82 342 à 177 106€	41%

Au-delà de 177 45%
106€

Attention : les bénéfices imposables de la SCI déclarés dans la catégorie des revenus fonciers peuvent suffire à faire basculer les revenus dans la tranche supérieure du barème fiscal de la SCI.

Le régime de l'IR présente certaines caractéristiques :

- Imposition des dividendes distribués ou non distribués : les dividendes sont soumis au [prélèvement forfaitaire unique \(PFU\), ou flat tax](#), dont le taux est fixé à 30%. Cet impôt est dû alors même que l'ensemble du résultat est affecté à la réserve de la société.
- Possibilité de déduire certaines charges du résultat : c'est notamment le cas des intérêts d'emprunt, des dépenses de travaux, des frais de gestion, des assurances...
- Possibilité de réduire les impôts dus par les associés à titre personnel : il est possible de reporter le déficit foncier sur la catégorie des [revenus fonciers](#) des associés, permettant ainsi de diminuer leur montant, et donc les impôts dus par les associés.
- Imposition de la rémunération du [gérant de la SCI](#)

Le régime de l'IS

Le choix de l'imposition à l'IS n'est pas sans risques, et doit être effectué avec précaution. Ce choix est en effet irrévocable. Toute erreur ou la mauvaise optimisation fiscale de la SCI peuvent contraindre les associés à mettre fin à l'existence juridique de la société par le lancement d'une procédure de [dissolution et de liquidation de la SCI](#).

Cette formalité est lourde de conséquences et n'émane pas de la volonté propre des associés, contrairement à la [dissolution suite à la vente d'un immeuble détenu par la SCI](#), qui relève de leur propre décision.

Quelle que soit la raison du choix de l'imposition à l'IS, les associés peuvent opter pour ce régime à la création de la SCI ou à tout autre moment au cours de sa vie sociale.

Les bénéfices imposables sont alors taxés directement auprès de la société par application du taux normal fixé à 25% depuis le 1er janvier 2022.

Les plus petites entreprises peuvent toutefois bénéficier du taux réduit de 15% pour la

tranche de bénéfices inférieure à 42 500€ dès lors qu'elles respectent certaines conditions :

- Chiffre d'affaire hors taxes inférieur à 10 millions d'euros ;
- Au moins 75% du capital détenu par des personnes physiques ;
- Capital entièrement reversé.

Le régime de l'IS présente un certain nombre de caractéristiques qu'il convient de prendre en compte avant d'opter pour ce mode d'imposition :

- Double imposition des résultats de la SCI : les bénéfices sont taxés auprès de la société, et les [dividendes distribués](#) sont soumis au PFU au taux fixe de 30%.
- Déduction de certaines charges du résultat fiscal : sont concernés les frais de gestion, les [frais de création de la SCI](#), la [rémunération](#) du gérant ainsi que l'amortissement du bien détenu par la société.

Bon à savoir : il est possible d'utiliser un [simulateur de calcul de l'IS en SCI](#), afin d'obtenir une estimation du montant de l'IS.

Quels sont les avantages et inconvénients d'une SCI à l'IR ou à l'IS ?

Chaque régime d'imposition présente des avantages et des inconvénients pour la fiscalité de la SCI. Il est important de comprendre leurs subtilités afin de déterminer le régime fiscal le plus avantageux pour les associés lors de la création de leur société.

SCI à l'IR

SCI à l'IS

Avantages	– Absence de déclaration à effectuer au niveau de la société	– Absence d'impact sur l'imposition des associés
	– Possibilité de diminuer les impôts des associés grâce au déficit foncier	– Absence d'imposition des dividendes lorsqu'ils ne sont pas distribués
	– Déduction de certaines charges du résultat social	– Déduction du résultat social des frais de création, de la rémunération du gérant et de l'amortissement des biens détenus par la SCI
	– Imposition des dividendes distribués ou non	– Double taxation de la société et des associés en cas de distribution de dividendes

Fiscalité SCI : quel régime choisir pour les plus-values immobilières ?

Lors de la [vente d'un bien immobilier par la SCI](#), celle-ci réalise généralement une plus-value correspondant à la déduction du prix d'achat du prix auquel l'immeuble est vendu :

$$\text{Plus-value} = \text{prix de vente} - \text{prix d'achat}$$

Cette **opération est toutefois soumise à une taxe** dont le montant varie selon la durée de détention du bien immobilier avant sa vente.

Le régime des [plus-values immobilières](#) n'est pas le même selon le choix opéré :

- **SCI à l'IR** : application du régime des plus-values immobilières des particuliers.
- **SCI à l'IS** : application du régime des plus-values immobilières des

professionnels. Sont alors comptabilisés dans le calcul de la plus-value les amortissements pratiqués sur le bien au fil des années.

SCI à l'IR : le régime des plus-values immobilières des particuliers

Dans le cadre du régime des plus-values immobilières des particuliers, **la plus-value est calculée simplement et aucun amortissement n'est pratiqué sur le bien vendu.**

Des abattements successifs sont pratiqués sur la plus-value en fonction de la durée de sa détention par la SCI, qui peut également bénéficier d'une exonération d'impôt dans 2 situations :

- **Lorsque la durée de détention est supérieure à 22 ans** : la société bénéficie d'une exonération d'impôt sur le résultat, mais demeure tenue de s'acquitter des charges sociales.
- **Lorsque la durée de détention est supérieure à 30 ans** : elle est exonérée d'impôt sur le résultat ainsi que du paiement des charges sociales.

Bon à savoir : lorsque le bien vendu est occupé par l'un des associés au titre de résidence principale, la plus-value est entièrement exonérée d'impôt.

Ce régime s'applique également en cas de [cession de parts sociales de la SCI](#).

SCI à l'IS : le régime des plus-values immobilières des professionnels

Le régime des plus-values immobilières applicable aux professionnels prend en compte les [amortissements](#) pratiqués sur le bien au cours de ses années de détention par la SCI.

Le montant de la plus-value est alors réduit de ses divers amortissements, pratiqués individuellement sur les différents éléments composant l'immeuble (toit, murs, sol, plomberie...) :

$$\text{Plus-value} = \text{prix de vente} - (\text{prix d'achat} - \text{amortissements})$$

Lorsque l'immeuble est détenu depuis longtemps, au point d'être intégralement amorti, le prix d'achat est considéré comme nul : **le montant de la plus-value immobilière est alors égal au prix de vente du bien.**

La plus-value vient augmenter les bénéfices imposables de la SCI, et est soumise au barème de l'impôt sur les sociétés (IS) dans les mêmes conditions que le résultat classique.

Le choix du régime d'imposition de la SCI emporte donc de lourdes conséquences sur la fiscalité de la société. En effet, si celle-ci est amenée à vendre un certain nombre de biens au cours de sa vie sociale, il est préférable d'opter pour le régime qui se révèle le plus avantageux en termes d'imposition des plus-values.

La SCI peut-elle être assujettie à la TVA ?

L'assujettissement à la TVA peut se révéler avantageux pour la SCI dans certains cas.

Elle lui permet en effet de s'acquitter de cette taxe sur ses dépenses professionnelles, et de la récupérer en cas de vente ou de prestation. Dans le cas contraire, elle ne peut se rembourser, car elle ne peut récupérer les frais déboursés.

[L'option pour la TVA est ouverte à la SCI](#) uniquement dans des cas limités, et notamment la location de biens aménagés à usage professionnel : dans cette situation, la SCI est assujettie de plein droit à la TVA.

Bon à savoir : les associés qui louent à titre personnel des biens nus à usage professionnel peuvent opter pour l'assujettissement à la TVA.

Lorsque les biens détenus par la société sont loués à usage d'habitation ou à usage agricole (voir aussi la [SCI agricole](#)), la SCI est obligatoirement exonérée de TVA.

Dans les cas où l'assujettissement à la TVA n'est pas de plein droit, la SCI qui souhaite se soumettre à ce régime doit manifester leur volonté par écrit auprès du Service des impôts des entreprises (SIE) dont elle relève. L'option prend effet à compter du mois suivant la demande.

Quelle fiscalité en cas de dissolution de la SCI ?

La dissolution d'une SCI peut intervenir pour diverses raisons, de l'initiative ou non des associés. **Cet événement particulièrement grave de la vie sociale s'assimile à la fin de la vie de la société, et à la disparition de sa personnalité juridique.**

La liquidation de la SCI suit directement l'enregistrement de la dissolution auprès du

greffe du Tribunal de commerce, et vise à :

- **Réaliser l'actif de la société** : le liquidateur désigné par les associés recense l'ensemble des éléments composant le patrimoine de la SCI, et obtient le remboursement des dettes dues par ses débiteurs ;
- **Régler le passif de la société** : le liquidateur rembourse les créanciers par ordre de priorité. Lorsque l'actif disponible ne permet pas de régler l'ensemble des dettes, il peut être tenu de vendre des biens détenus par la SCI afin de dégager des liquidités.

Une fois la SCI liquidée, le liquidateur restitue, si possible, les apports effectués par les associés à la création de la société. Ceux-ci ne sont pas assimilés à une plus-value et ne sont donc pas imposés.

Il constate par la suite **l'existence d'un boni ou d'un mali de liquidation**, ce qui n'aura pas les mêmes conséquences à l'égard des associés sur le plan fiscal.

Le mali de liquidation, qui s'assimile à une perte pour les associés à titre personnel, ne fait pas l'objet d'une imposition. Il s'agit en effet d'une moins-value.

Une fois les associés remboursés de leurs apports, il est également possible que l'actif de la SCI ait permis de dégager une plus-value suite à sa liquidation, répartie entre les associés au prorata de leur participation au capital social.

La constatation du boni de liquidation doit faire l'objet d'un enregistrement au Service des impôts des entreprises (SIE), imposant le paiement d'un droit de partage de 2.5%.

Une fois répartie entre les associés, **le boni de liquidation est également taxé à titre personnel** : chaque associé doit le déclarer dans sa déclaration de revenus dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Il sera soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux fixe de 30%.

FAQ

Quelle imposition pour une SCI ?

La SCI est soumise par défaut au régime de l'impôt sur le revenu : les bénéfices imposables sont répartis entre les associés et taxés au travers de leur déclaration de revenus personnelle. Leur montant est déclaré dans la catégorie des revenus fonciers.

Sur option, la SCI peut choisir d'être soumise à l'impôt sur les sociétés : elle paie alors directement ses impôts une fois les bénéfices imposables dégagés.

Comment ne pas payer d'impôts avec une SCI ?

Lorsqu'une SCI à l'IR réalise un déficit foncier au cours d'un exercice social, celui-ci doit être reporté sur la déclaration de revenus personnelle des associés. Le déficit étant imputable à l'ensemble de leurs revenus, il peut ainsi contribuer à diminuer le montant des impôts dus par chaque associé à titre personnel.

Pourquoi choisir une SCI à l'IS ?

Le régime de l'IS est obligatoire pour les SCI dont l'objet social présente des caractéristiques commerciales, comme la mise en location d'un logement meublé ou la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur revente. Opter pour l'IS peut s'avérer intéressant lorsque, du fait du montant du chiffre d'affaires de la société, les bénéfices imposables tombent dans les tranches supérieures à celle imposée à 30%. Le taux fixe de l'IS à 25% semble alors plus intéressant.