

## La location meublée dans une SCI

### Description

La location meublée dans une [société civile immobilière](#) (SCI) ouvre la porte à une approche novatrice de l'investissement immobilier.

Cette stratégie, alliant les avantages de la location meublée à la structure flexible d'une SCI, offre aux investisseurs une palette de possibilités souvent méconnues.

En effet, cette combinaison particulière présente des aspects fiscaux, juridiques et financiers qui peuvent considérablement influencer la rentabilité d'un patrimoine immobilier.

[Créer ma SCI en ligne](#)

## SCI et location meublée sont-elles compatibles ?

En règle générale, la SCI est destinée à **exercer une activité civile**, tandis que la location meublée est considérée comme une activité commerciale.

Il est habituellement **impossible de cumuler ces deux activités** au sein d'une même SCI. Néanmoins deux exceptions existent :

- La première exception concerne les SCI soumises à l'impôt sur les sociétés (IS). Dans ce cas, le cumul d'une activité civile et de la location meublée est envisageable.
- La seconde exception permet le cumul des deux activités dans une SCI soumise à l'impôt sur le revenu (IR) sous certaines conditions.

Notamment, la location meublée ne doit **pas représenter plus de 10% du chiffre d'affaires total** de la SCI.

Cette limitation permet de conserver le caractère civil de la SCI malgré l'exercice d'une activité commerciale accessoire.

## Qu'est-ce que la location meublée dans une SCI ?

---

Au sein d'une société civile immobilière (SCI), la location meublée constitue **une stratégie d'investissement immobilier** qui implique la location de biens meublés via une structure juridique particulière.

Dans ce contexte, une SCI est une entité regroupant plusieurs associés, généralement des membres d'une même famille, qui détiennent et gèrent ensemble **un patrimoine immobilier**.

La location meublée implique de mettre à disposition un logement équipé de meubles et d'équipements prêts à être habités immédiatement. Concrètement, la SCI acquiert et détient les biens immobiliers meublés, tandis que les associés détiennent **des parts dans cette société**.

La location meublée répartit les revenus locatifs entre les associés de la SCI en fonction de leurs parts respectives dans la société.

Cette approche présente des avantages tant sur le **plan fiscal** que sur le plan de la **gestion patrimoniale**, offrant une flexibilité accrue et des opportunités d'optimisation pour les investisseurs immobiliers.

La location meublée dans une SCI constitue ainsi une stratégie pouvant répondre à des objectifs variés, qu'ils soient d'ordre financier, familial ou successoral.

## Quels sont les avantages de combiner la location meublée dans une SCI ?

La combinaison de la location meublée avec une société civile immobilière offre **plusieurs avantages aux investisseurs**.

Voici quelques-uns des points forts de cette stratégie.

### Optimisation fiscale

Les biens meublés peuvent être amortis, **permettant une réduction d'impôt** significative. De plus, les revenus de la location meublée sont imposés au titre des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) dans le régime réel, offrant une plus grande flexibilité fiscale.

## Gestion patrimoniale simplifiée

La SCI permet de simplifier la transmission du patrimoine, notamment en facilitant la succession entre les membres de la famille. De plus, la SCI offre une **structure flexible pour gérer les biens immobiliers**, avec la possibilité d'ajuster les parts sociales entre les associés.

## Protection du patrimoine familial

En cas de difficultés financières liées à un bien, la responsabilité des associés **se limite à leurs apports dans la SCI**, préservant ainsi leur patrimoine personnel.

## Diversification des investissements

La SCI permet à plusieurs investisseurs de mettre en **commun leurs ressources pour acquérir des biens** immobiliers meublés, facilitant ainsi la diversification du portefeuille.

## Souplesse dans la gestion locative

Il est possible d'adapter la structure à des besoins familiaux. En effet, la location meublée permet une **gestion plus flexible** des biens.

## Valorisation du bien immobilier

L'amortissement du mobilier peut contribuer à la valorisation du bien, offrant des avantages lors de la revente.

En combinant la location meublée avec une SCI, les investisseurs peuvent tirer parti de ces avantages pour maximiser les rendements de leur investissement immobilier tout en bénéficiant d'une **gestion patrimoniale et fiscale optimisée**.

Cependant, il est essentiel de bien comprendre les implications juridiques, fiscales et financières spécifiques à cette stratégie avant de s'engager.

**Bon à savoir** : si vous souhaitez [créer une SCI](#) afin de vous lancer dans un projet d'investissement immobilier en commun, LegalPlace se propose de réaliser pour vous l'ensemble des formalités de constitution de votre société, pour un prix réduit. Il vous suffit de remplir un formulaire rapide en ligne et de nous envoyer les pièces

justificatives requises. Nos formalistes se chargent d'effectuer pour les démarches d'immatriculation de la SCI. Vous pourrez bénéficier de l'accompagnement de nos experts tout au long de la procédure.

## Quelles sont les spécificités juridiques de la location meublée dans une SCI ?

La location meublée au sein d'une société civile immobilière (SCI) en France présente des **spécificités juridiques**.

En optant pour cette forme juridique, les propriétaires choisissent un cadre spécifique qui peut influencer la fiscalité, les obligations déclaratives, et les règles régissant les baux meublés.

Cette configuration particulière offre des avantages. Mais nécessite une compréhension approfondie des implications légales pour **optimiser la gestion de la location meublée** au sein d'une SCI.

## Comment fonctionne une SCI ?

Une société civile immobilière (SCI) est une forme juridique permettant à plusieurs personnes de détenir et de gérer un **patrimoine immobilier commun**.

Voici comment fonctionne une SCI de manière générale.

### Création

La SCI est créée par un ou plusieurs associés. Ces associés peuvent être des personnes physiques ou morales. La création de la SCI nécessite la **rédaction des statuts de la société**, qui définissent les règles de fonctionnement, les droits et les obligations des associés, ainsi que la gestion des biens immobiliers.

### Apports

Les associés apportent des biens mobiliers ou immobiliers (appartements, maisons, terrains, etc.) à la SCI en échange de parts sociales. Ces parts sociales représentent la quote-part de chaque associé dans le **capital social de la SCI**.

## Capital social

La SCI a un capital social divisé en parts sociales. La somme des parts sociales correspond au capital social de la société. Les associés détiennent des parts **en fonction de la valeur de leurs apports** respectifs.

## Gestion

Un gérant ou plusieurs gérants, choisis parmi les associés ou en dehors de la société, administrent la SCI. Le gérant a pour mission la **gestion quotidienne** de la SCI, la prise de décisions courantes, et la représentation de la société vis-à-vis des tiers.

## Fonctionnement

Lors des assemblées générales des associés, les décisions importantes relatives à la gestion de la SCI sont prises. Chaque associé dispose d'un **droit de vote proportionnel** à sa part sociale. Certaines décisions nécessitent l'accord unanime des associés, tandis que d'autres peuvent être prises à la majorité simple.

## Fiscalité

La SCI peut être soumise à l'impôt sur le revenu (IR) ou à l'impôt sur les sociétés (IS), en fonction du choix fait lors de la création de la société. Le mode d'imposition peut avoir des conséquences significatives sur **la fiscalité des associés**. Ainsi que sur la manière dont les revenus et les plus-values sont traités.

## Transmission

La cession de parts sociales peut se faire relativement facilement. En respectant les clauses éventuellement prévues dans **les statuts de la SCI**. En cas de décès d'un associé, ses parts peuvent être transmises à ses héritiers.

**A noter** : les gens utilisent souvent la SCI dans un contexte familial ou pour gérer un patrimoine immobilier.

## Quelles sont les implications juridiques de la location meublée au sein d'une SCI ?

La location meublée au sein d'une société civile immobilière (SCI) comporte plusieurs implications juridiques spécifiques, comprenant des aspects **fiscaux et contractuels**.

Voici quelques-unes de ces implications :

- Régime fiscal : une SCI peut choisir d'opter pour le régime des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC) pour la location meublée. Cela peut influencer la manière dont les revenus sont imposés et permettre des avantages tels que l'amortissement du mobilier.
- Bail commercial : dans le cadre de la location meublée exercée à titre professionnel, notamment pour des locaux commerciaux, le bailleur peut être tenu de conclure un bail commercial, soumis à des règles spécifiques du code de commerce.
- Durée du bail : la durée minimale d'un bail de location meublée à usage de résidence principale est généralement d'un an. Cependant, elle peut être réduite à neuf mois pour des raisons professionnelles.
- Amortissement du mobilier : location meublée permet souvent d'amortir le mobilier, ce qui peut avoir des implications fiscales. Cela consiste à déduire la valeur du mobilier sur plusieurs années.
- Obligations légales : la location meublée est soumise à certaines obligations légales, telles que la fourniture d'un inventaire détaillé du mobilier. De plus, la SCI doit respecter les règles relatives à la location, notamment en termes de dépôt de garantie et d'entretien du logement.
- Statut LMNP : si la location meublée n'est pas l'activité principale de la SCI et que les recettes ne dépassent pas un certain seuil, la société peut bénéficier du statut de loueur meublé non professionnel (LMNP), avec des avantages fiscaux spécifiques.

Lors de la mise en place d'une location meublée au sein d'une SCI, il est essentiel de prendre en compte les implications juridiques.

## Comment la SCI peut-elle optimiser la fiscalité de la location meublée ?

La société civile immobilière (SCI) peut **optimiser la fiscalité de la location meublée** en mettant en œuvre diverses stratégies.

Voici quelques approches qui peuvent être considérées :

---

## Choix du régime fiscal

La SCI peut choisir entre l'impôt sur le revenu (IR) et l'impôt sur les sociétés (IS). Le choix entre ces deux régimes peut entraîner des conséquences significatives sur [la fiscalité de la SCI](#).

## Option pour le régime réel

Si les recettes de la location meublée d'une SCI sont suffisamment élevées, elle peut choisir le **régime réel d'imposition**. Cela permet de déduire l'ensemble des charges, y compris l'amortissement du mobilier, offrant ainsi une optimisation fiscale plus poussée.

## Amortissement du mobilier

On peut déduire des revenus imposables l'**amortissement du mobilier** utilisé dans la location meublée. La SCI peut donc profiter de cet avantage fiscal. En établissant un inventaire précis du mobilier et en calculant l'amortissement correspondant.

## Statut de loueur meublé non professionnel (LMNP)

Si la SCI n'exerce pas l'activité de location meublée de manière habituelle. Et que les recettes **ne dépassent pas un certain seuil (10% du CA)**, elle peut bénéficier du statut de loueur meublé non professionnel. Cela offre des avantages fiscaux, tels que la possibilité d'amortir le bien et le mobilier.

## Répartition optimale des revenus

En présence de plusieurs associés au sein de la SCI, il est possible d'optimiser la répartition des revenus **en fonction de la situation fiscale individuelle de chacun**. Cela peut inclure la répartition des bénéfices de manière à minimiser l'impact fiscal global pour l'ensemble des associés.

## Gestion des plus-values en SCI

En cas de revente d'un bien immobilier meublé, la SCI peut optimiser la fiscalité en gérant soigneusement les plus-values. Il peut être judicieux de bénéficier d'exonérations éventuelles ou de choisir le moment opportun pour réaliser la cession.

**Bon à savoir :** dans une [décision du 28 décembre 2012](#), le Conseil d'Etat a établi qu'une location saisonnière ou la [mise en location d'une résidence secondaire](#) réitérée chaque année devait être considérée comme une activité de location meublée habituelle. A ce titre, la SCI est soumise de plein droit à l'IS. A contrario, une location ponctuelle et de courte durée ne répond pas à cette définition et permet à la SCI de conserver le régime de l'IR.

## Comment la SCI facilite-t-elle la gestion d'un patrimoine immobilier meublé ?

La société civile immobilière (SCI) est une structure juridique qui offre plusieurs avantages pour **la gestion d'un patrimoine immobilier meublé**.

Voici comme la SCI peut faciliter cette gestion :

- Gestion facilitée : la SCI permet de regrouper plusieurs biens immobiliers au sein d'une même entité. Simplifiant ainsi la gestion globale du patrimoine. Diversifier le patrimoine immobilier en incluant plusieurs biens meublés peut être particulièrement avantageux.
- Transmission du patrimoine : [la transmission de patrimoine avec une SCI](#) est facilitée. En structurant la détention des biens au sein de la SCI, il devient plus simple de transmettre des parts sociales aux héritiers, évitant ainsi les complications liées à la succession des biens immobiliers.
- Flexibilité dans la détention : la SCI offre une grande flexibilité en termes de détention des parts sociales. Elle permet la détention conjointe de biens immobiliers par plusieurs associés, facilitant ainsi l'investissement en commun dans des biens meublés.
- Fiscalité avantageuse : la SCI est soumise à l'impôt sur le revenu (IR) ou à l'[impôt sur les sociétés](#) (IS). Offrant ainsi une certaine flexibilité fiscale. En choisissant le régime adapté, les associés peuvent optimiser la fiscalité en fonction de leur situation personnelle et de leurs objectifs patrimoniaux.
- Protection du patrimoine personnel : la création d'une SCI permet de séparer le patrimoine personnel des associés du patrimoine de la société. En cas de difficultés financières liées à un bien immobilier meublé, les créanciers ne pourront généralement pas saisir les biens personnels des associés.
- Facilité de cession : la cession de parts sociales d'une SCI est généralement plus simple que [la vente d'un bien immobilier en SCI](#). Cela peut être un avantage lorsque les associés souhaitent se retirer ou lorsqu'il est nécessaire de redistribuer la détention des parts.
- Possibilité de financement : la SCI peut faciliter l'obtention de financements, car



elle offre une structure juridique rassurante pour les prêteurs. Cela peut être particulièrement utile pour [acheter en SCI](#) des biens immobiliers.

Il est important de noter que la création d'une SCI **implique des obligations administratives et fiscales**.

## Quels sont les potentiels contraintes et précautions ?

La location meublée en société civile immobilière (SCI) est soumise à certaines **contraintes et précautions**. Cependant, elle comporte plusieurs avantages.

## Quels sont les risques liés à la location meublée en SCI ?

La location meublée en société civile immobilière (SCI) comporte certains **risques** que les propriétaires devraient prendre en considération.

Voici quelques-uns des risques associés à la location meublée en SCI :

- **Fiscalité** : le régime fiscal choisi (IR ou IS) peut avoir des conséquences importantes sur la rentabilité de la location meublée. Un mauvais choix peut entraîner une charge fiscale plus élevée.
- **Charges sociales** : les associés peuvent être soumis aux charges sociales applicables aux travailleurs indépendants. Ce qui peut augmenter les coûts.
- **Contraintes administratives** : les propriétaires de locations meublées professionnelles doivent respecter des obligations administratives plus contraignantes, notamment la tenue d'une comptabilité commerciale et la déclaration des résultats.
- **Évolution de la législation** : les règles fiscales et légales applicables à la location meublée peuvent évoluer. Il est important de s'informer des changements législatifs qui pourraient affecter la location meublée en SCI.
- **Vacances locatives** : comme toutes les locations, les vacances locatives peuvent représenter un risque financier. En période d'inoccupation, les charges (crédit immobilier, charges de copropriété, etc.) doivent toujours être payées.
- **Décote à la revente** : la décote appliquée sur la valeur des parts sociales par rapport à la valeur du bien immobilier peut rendre la revente d'un bien immobilier en SCI moins avantageuse.
- **Litiges locatifs** : les litiges avec les locataires peuvent survenir et en tant que propriétaire en SCI, vous pourriez être impliqué dans ces litiges. Cela peut inclure des questions liées aux dépôts de garantie, aux réparations, etc.
- **Problèmes de gestion interne** : les conflits entre les associés, la difficulté à

prendre des décisions ou l'absence d'une gestion claire peuvent entraîner des problèmes internes susceptibles d'affecter la location meublée;

- Variabilité des loyers : les variations peuvent soumettre les marchés locatifs à des fluctuations. Les loyers peuvent baisser, ce qui peut affecter la rentabilité de l'investissement.

Afin de minimiser ces risques, il est conseillé de se renseigner soigneusement, de planifier attentivement la gestion de la SCI et de rester informé sur les **évolutions légales et fiscales**.

La prudence dans la rédaction des statuts de la SCI et dans la gestion quotidienne de la location meublée est également essentielle.

## Quelles précautions prendre pour minimiser ces risques ?

Pour minimiser les risques liés à la location meublée en SCI, **voici quelques précautions** que vous pouvez prendre :

- Analyse du marché locatif : avant d'investir, réalisez une analyse approfondie du marché local pour comprendre la demande, les tendances des loyers, et la concurrence. Cela vous aidera à fixer un loyer compétitif.
- Choix de la localisation : sélectionnez soigneusement l'emplacement de votre bien immobilier. Une bonne localisation peut réduire le risque de vacances locatives et améliorer la rentabilité.
- Contrats de locations solides : rédigez des contrats de location complets et solides. Précisez clairement les droits et obligations du locataire et du propriétaire, les conditions de résiliation du contrat, les modalités de paiement, etc.
- Inventaire détaillé : établissez un inventaire détaillé du mobilier fourni avec le logement. Cela peut être utile en cas de litige sur l'état des lieux ou le dépôt de garantie.
- Gestion rigoureuse : mettez en place une gestion rigoureuse de la comptabilité et des finances de la SCI. Tenez à jour les documents comptables, suivez les paiements, et respectez les obligations fiscales.
- Assurances : souscrire des assurances adaptées.
- Suivi législatif : restez informé des évolutions législatives et fiscales qui pourraient avoir un impact sur la location meublée.
- Réserve financière : constituez une réserve financière pour faire face à d'éventuels frais imprévus. Tels que des réparations importantes ou des périodes de vacance locative.
- Communications transparentes entre associés.

- Clause d'arbitrage dans les statuts : prévoyez une clause d'arbitrage dans les statuts de la SCI, pour résoudre les éventuels litiges entre associés de manière alternative et éviter des procédures judiciaires longues et coûteuses.

En prenant ces précautions et en restant proactif dans la gestion de votre SCI, vous minimiserez **les risques liés à la location meublée en SCI**.

## FAQ

### **L'amortissement peut-il être appliqué au logement meublé par le biais d'une SCI ?**

La SCI qui loue un logement meublé, et qui est donc soumise à l'IS, doit impérativement amortir les biens qu'elle détient. L'amortissement vise à prendre en compte la dépréciation du bien immobilier liée à l'écoulement du temps, et permet de calculer le montant de la plus-value réalisée par la société au moment de la vente du bien par la SCI. Ce procédé fiscal présente certains avantages : en effet, les amortissements pratiqués sur les immeubles sont déductibles du résultat de la SCI, ce qui contribue à réduire le bénéfice imposable de la société et le montant des impôts dont elle doit s'acquitter.

### **La location meublée en SCI est-elle soumise à la TVA ?**

La SCI n'est obligatoirement soumise à la TVA que lorsque les biens immobiliers aménagés sont loués à usage professionnel. Si la société met en location des locaux meublés ou non meublés à usage d'habitation, elle n'est pas assujettie à la TVA et ne peut décider de s'y soumettre volontairement.

### **Quelle est la différence entre location meublée et non meublée ?**

Une location meublée met à la disposition du locataire des biens meubles indispensables au bon déroulement de sa vie quotidienne (réfrigérateur, literie, micro-ondes...). La durée du bail est fixée à 1 an. Une location non meublée est fournie au locataire sans aucun bien annexe : on parle également de logement vide. Le locataire

est tenu d'y apporter ses propres meubles. La durée du bail est alors fixée à 3 ans.