

Le régime micro foncier en SCI

Description

Le régime micro-foncier en SCI permet aux associés d'une Société civile immobilière (SCI) soumise au régime de l'impôt sur le revenu de bénéficier d'une fiscalité avantageuse.

En application de ce régime fiscal, l'associé bénéficie d'un abattement sur ses revenus fonciers qui a pour impact de diminuer la base d'imposition, et donc le montant de son impôt sur le revenu.

L'option pour le régime micro-foncier est toutefois soumise à des conditions strictes, et uniquement en cas de [création d'une SCI](#) de location.

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

Quel mode d'imposition pour la SCI pour bénéficiaire du régime micro-foncier ?

Le régime micro-foncier en SCI est un régime fiscal dont peuvent bénéficier les associés d'une SCI soumise à l'impôt sur le revenu. Il s'applique exclusivement aux revenus tirés de la mise en location de biens détenus directement par la société.

La SCI est soumise par défaut au régime de l'impôt sur le revenu dès la création de la société. On parle alors de [SCI translucide ou transparente](#), en fonction de son [objet social](#).

En effet, la SCI ne fait pas écran avec les associés, par opposition aux sociétés dites opaques qui sont soumises à l'impôt sur les sociétés. Les associés sont donc personnellement redevables des impôts sur les bénéfices imposables générés au cours de l'exercice social concerné.

Zoom : LegalPlace vous propose de [créer votre SCI en ligne](#), ainsi qu'une solution de comptabilité en ligne qui vous permet de gérer efficacement la comptabilité et les finances de votre SCI. Notre application vous permet de consulter l'état des finances en temps réel. Un expert-comptable affecté au traitement de votre dossier se charge d'effectuer l'ensemble des formalités comptables et demeure à votre disposition pour répondre à toutes vos questions et vous accompagner dans vos démarches.

Les revenus générés par la société, et plus particulièrement par la [location d'un bien en SCI](#) sont répartis entre les associés au prorata de leur participation au [capital social](#). Chaque associé doit inscrire sa quote-part du résultat fiscal dans la catégorie des revenus fonciers de sa déclaration de revenus annuelle. Le résultat fiscal est alors incorporé dans ses revenus globaux et soumis au barème évolutif de l'impôt sur le revenu.

Bon à savoir : si l'associé relève du régime réel d'imposition et ne peut bénéficier de plein droit du régime micro-foncier, il est tenu de remplir la déclaration 2044 des revenus fonciers en complément de l'imprimé 2042.

Qu'est-ce que le régime micro-foncier en SCI ?

Lorsque l'associé d'une SCI remplit certaines conditions, il peut bénéficier du régime micro-foncier. Il s'agit d'un régime fiscal simplifié et particulièrement avantageux quant aux modalités d'imposition des revenus de la société tiré de la mise en location d'un bien.

L'associé bénéficiant du régime micro-foncier doit reporter sa quote-part des [revenus fonciers de la SCI](#) tirés de la mise en location d'un bien sur la déclaration 2042 correspondant à la déclaration de revenus générale.

Bon à savoir : le montant des revenus fonciers que doit déclarer l'associé au titre de ses parts de SCI doit correspondre à la quote-part figurant sur la déclaration annuelle transmise par la société.

L'administration fiscale pratique alors un abattement de 30% sur le montant des revenus fonciers déclarés par l'associé visant à tenir compte des charges générées par la propriété. Les revenus fonciers diminués du montant de l'abattement sont alors incorporés dans les revenus globaux de l'associé et soumis au barème évolutif de l'impôt sur le revenu.

Ainsi, l'associé relevant du régime micro-foncier en SCI n'est imposé que sur 70% des recettes tirées de la mise en location du bien par la société.

Attention : aucune charge ne peut être déduite des revenus fonciers dans le cadre du régime micro-foncier. L'abattement de 30% pratiqué sur les revenus fonciers vise à tenir compte des charges liées au bien.

Quel est le régime général d'imposition en SCI ?

Lorsque l'associé n'est pas éligible au régime micro-foncier, il relève du régime réel d'imposition.

Bien qu'ils ne fassent l'objet d'aucun abattement, les revenus fonciers sont déduits d'un certain nombre de charges visées par l'[article 31 du Code général des impôts](#), incluant :

- Frais de réparation et d'entretien
- Certaines dépenses d'amélioration
- Frais de gérance
- Rémunération du concierge ou du gardien
- Taxes et impôts
- Déductions spécifiques liées à l'application de dispositifs comme le dispositif Borloo, Cosse...

Le résultat déterminé à la suite de la déduction de ces frais est réparti entre les associés au prorata de leur participation au capital social. Chaque associé doit inscrire sa quote-part dans sa déclaration de revenus et compléter l'imprimé 2044 relatif aux revenus fonciers.

Quelles conditions pour bénéficier du régime micro-foncier en SCI ?

Le régime micro-foncier en SCI bénéficie de plein droit à ses associés dès lors que certaines conditions sont remplies.

En premier lieu, le régime micro-foncier s'applique de plein droit uniquement lorsque sa quote-part du revenu brut foncier annuel tiré de la mise en location d'un bien non meublé par la SCI est inférieure ou égale à 15 000€.

En second lieu, l'application du régime micro-foncier en SCI est exclue lorsque la SCI ou l'un des membres du foyer fiscal de l'associé est propriétaire de biens spécifiques :

- Monuments historiques mis en location
- Logements neufs bénéficiant de l'amortissement Robien, Besson ou Périssol
- Logements bénéficiant des dispositifs Borloo neuf, Scellier intermédiaire, Robien ZRR, Scellier ZRR, Borloo ancien, Besson ancien ou Cosse

En troisième lieu, le régime micro-foncier en SCI ne s'applique que lorsque la société est soumise à l'impôt sur le revenu.

Pourquoi conserver le régime micro-foncier en SCI ?

Le régime micro-foncier présente des avantages à 2 égards :

- **Simplicité** : la déclaration des revenus fonciers est simplifiée, l'associé n'étant pas tenu de compléter la déclaration 2044 des revenus fonciers.
- **Abattement** : l'abattement de 30% pratiqué sur les revenus bruts est particulièrement avantageux lorsque le logement mis en location par la SCI ne génère que peu de charges.

Toutefois, il peut être préférable pour l'associé soumis de plein droit au régime micro-foncier de basculer vers le régime réel d'imposition lorsque les charges liées au bien sont importantes et ne sont pas entièrement couvertes par l'abattement de 30%.

Bon à savoir : lorsque le contribuable bénéficiant de plein droit au régime micro-foncier en SCI opte pour le régime réel d'imposition, ce régime s'applique pour une durée minimale de 3 ans durant laquelle elle est irrévocable. La souscription de ce régime s'effectue simplement en remplissant l'imprimé 2044. Pour revenir au régime micro-foncier à l'issue de cette période, il suffit au contribuable de reporter ses revenus fonciers sur la déclaration générale 2042.

FAQ

Qui peut bénéficier du régime micro-foncier ?

Peut bénéficier du régime micro-foncier tout contribuable dont les revenus fonciers

généralisés par la mise en location d'un bien dont il est directement propriétaire sont inférieurs à 15 000€ par an.

Comment déclarer les résultats d'une SCI ?

Lorsque la SCI est soumise à l'IR, le résultat d'une SCI doit être déclaré au moyen de l'imprimé 2072. Ce document recense le montant des charges déductibles ainsi que la quote-part du résultat fiscal revenant à chaque associé. Il incombe par la suite aux associés de reporter leur quote-part sur leur déclaration de revenus personnelle.

Où déclarer les revenus en micro-foncier ?

Dans le cadre du régime micro-foncier, les revenus fonciers doivent être déclarés sur l'imprimé 2042 correspondant à la déclaration de revenus générale, dans la catégorie des revenus fonciers. Il n'est pas nécessaire de remplir le formulaire 2044 des revenus fonciers.