

L'imposition des revenus fonciers de la SCI

Description

Le taux d'imposition des revenus fonciers perçus par une SCI varie en fonction du régime choisi. En cours de fonctionnement ou dès la création de l'entreprise, les associés ont la possibilité de choisir entre l'impôt sur le revenu (IS) ou l'impôt sur les sociétés (IS). Chaque option correspond à des obligations de [déclarations fiscales](#) et à des charges déductibles spécifiques. Pour rappel, la SCI a pour objet la détention ainsi que la gestion en commun d'un patrimoine immobilier. Tour d'horizon.

[Créer ma SCI en ligne](#)

[Modèle de statuts de SCI](#)

Comment sont imposés les revenus fonciers de la SCI ?

Par défaut, [la SCI ou société civile immobilière](#) est soumise à l'impôt sur le revenu, sachant que l'impôt sur les sociétés reste une option.

L'imposition par défaut de la SCI

Le principe en matière de société civile immobilière est la transparence. Cela signifie que **l'entreprise ne paie pas directement d'impôts**. Si la [SCI transparente](#) perçoit des revenus fonciers, ceux-ci font l'objet d'un partage entre les associés à hauteur de leur participation au capital social de l'entreprise. Ces recettes sont ensuite imposées à titre individuel à un **taux marginal d'IR + 17,2 % de prélèvements sociaux**.

Bon à savoir : les revenus fonciers d'une SCI à l'IR sont susceptibles de modifier la tranche d'imposition et d'augmenter le taux applicable. Par ailleurs, les associés paient des impôts sur les loyers perçus par la société, qu'il y ait distribution effective du résultat comptable ou non. Ils restent donc assujettis à l'IR dans la limite de leur quote-part en cas de constitution de réserve.

Il faut également préciser que l'IR sur les revenus fonciers générés par la société s'applique uniquement aux associés présents lors de la clôture de l'exercice concerné. Si une [cession de parts de la SCI](#) intervient avant cette date, le nouvel associé sera

redevable de l'impôt sur les recettes réalisées au cours de cette année.

Bon à savoir : après déduction des frais, le résultat annuel de la SCI est négatif, le déficit est imputé au revenu global de l'associé (salaires, etc.). Ce report est limité à 10 700 € sachant que le montant restant est déductible des revenus fonciers des dix années suivantes.

L'imposition de la SCI assujettie à l'IS

L'option pour l'IS est irrévocable. Ce choix implique l'imposition immédiate :

- Des bénéfices réalisés par la SCI pendant l'exercice en cours lors du changement de régime fiscal ;
- Des moins-values et des [plus-values SCI](#) résultant de la cession des éléments de l'actif immobilisé.

La fiscalité de la SCI à l'IS en 2023

Le taux de l'impôt sur les sociétés applicable à la SCI est de 25%

La société civile immobilière bénéficie parfois d'un taux réduit de **15 %** dans la limite de 42 500 € des recettes par exercice comptable de douze mois. Au-delà de ce seuil, l'IS au taux normal s'applique aux revenus fonciers. Voici les conditions à remplir pour bénéficier de cet avantage fiscal :

- Le chiffre d'affaires réalisé par la SCI n'excède pas 10 000 000 € hors taxe sur douze mois ;
- Son capital social est intégralement libéré ;
- Le capital est détenu à 75 % au minimum, et ce, de manière continue par des personnes physiques ou par des sociétés ayant rempli les conditions requises pour profiter du taux réduit de l'impôt sur les sociétés à 15 %.

L'IS : une fiscalité progressivement en baisse

En 2019, le taux normal de l'impôt sur les sociétés est de 25% lorsque les bénéfices excèdent 42 500€.

Le tableau suivant résume les taux applicables aux SCI bénéficiant du taux réduit d'IS.

Montant de l'assiette Taux de calcul de l'IS

Jusqu'à 42 500 € 15 %

Au-delà de 42 500€ 25%

Les SCI soumises de plein droit à l'IS

La SCI est obligatoirement assujettie à l'impôt sur les sociétés **si elle exerce une activité commerciale à titre principal**. Toutefois, cette règle s'applique uniquement si le montant des recettes commerciales excède 10 % de celui du chiffre d'affaires hors taxe réalisé par l'entreprise.

Bon à savoir : le [code APE SCI](#) permet d'identifier le secteur d'activité de la SCI, ici il s'agit en l'occurrence de l'activité commerciale.

Ainsi, l'imposition à l'IS s'applique de plein aux [SCI pour la location meublée](#) ainsi qu'aux entreprises réalisant des opérations habituelles :

- D'acquisition et de vente d'immeubles ;
- De location d'un « *établissement commercial ou industriel muni du mobilier ou du matériel nécessaire à son exploitation* » (article 35 du Code général des impôts).

Quelles sont les déclarations spécifiques aux SCI ?

Il existe deux types de déclarations spécifiques aux SCI soumises à l'IR, à savoir :

- La déclaration n°2072-S ;
- La déclaration n°2072-C.

Déclaration n°2072-S

Cette formalité est à remplir si :

- Les associés de la SCI sont des personnes physiques ;
- La société ne possède aucun immeuble spécial (classé monument historique ou situé en secteur sauvegardé) ni bien en nue-propiété ni immeuble à option pour amortissement;

Déclaration n°2072-C

Cette déclaration concerne les SCI :

- Dont l'un des associés est une société ;
- Possédant l'un des biens mentionnés plus haut.

Comment déclarer les revenus fonciers de la SCI ? (étape par étape)

Cette déclaration est effectuée par le gérant.

Déclaration de la SCI à l'IS

Voici les étapes à suivre pour la déclaration des revenus d'une SCI à l'IS en 2023 :

- Calculez les recettes, les dépenses et les bénéfices de la société ;
- Convoquez l'AG dans un délai de quinze jours pour demander l'approbation du résultat ;
- Déclarez les revenus fonciers de la SCI au centre des impôts du siège de la société via le formulaire n°2065 relatif à l'IS.

La déclaration est à déposer :

- Au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le 1er mai si l'exercice comptable de la société concorde avec l'année civile ;
- Dans les trois mois de la clôture de l'exercice comptable dans les autres cas.

Déclaration de la SCI à l'IR

Concernant la SCI transparente :

- Établissez le compte des recettes et des dépenses ;
- Déclarez les revenus fonciers de la société via le formulaire adapté (2072-S ou 2072-C) à envoyer par lettre recommandée avec avis de réception (LRAR) ou à remettre en personne au centre des impôts du siège de la SCI ;
- Avisez les associés en leur envoyant la déclaration complète avec l'annexe par pli d'huissier, par LRAR ou en main propre ;
- Les associés de la SCI déclarent leurs revenus.

La date limite pour déclarer les revenus fonciers perçus par la SCI en N-1 est fixée au deuxième jour ouvré suivant le 1er mai de l'année N.

Imposition des revenus fonciers : comment remplir la déclaration de SCI 2072 ? (case par case)

La [déclaration n° 2072-S](#) comporte :

- Un feuillet principal ;
- Deux annexes.

Le volet le plus important permettant d'optimiser les charges déductibles de la SCI est situé sur l'annexe 1 ou formulaire 2072-S-A1-SD. L'annexe 2 contient la liste des associés et des usufruitiers ainsi que la répartition du résultat de la société.

Case 1 à 5 : recettes de la SCI

1 : cette case correspond aux revenus locatifs perçus par la SCI au cours de l'année précédente. Ce montant inclut les loyers payés en avance. Si vous avez perçu 15 000 € de loyers + 1 500 € d'avance sur l'année 2018, indiquez 16 500 € dans cette case lors de la déclaration des revenus de votre société civile immobilière au titre de l'année 2018.

2 : si le locataire a réglé une charge appartenant normalement au propriétaire, il faut mentionner son montant dans cette case. En effet, il appartient à ce dernier de payer l'impôt correspondant.

3 : les subventions de l'ANAH sont à indiquer dans cette case. Si vous utilisez le dépôt de garantie pour compenser un loyer impayé, il convient d'ajouter ce montant qui est imposable.

4 : à remplir si la société possède des propriétés non affectées à l'habitation et dont elle se réserve la jouissance. Il en est de même pour les revenus fonciers qu'aurait pu produire la location d'un bien immobilier mis gratuitement à la disposition des tiers ou des associés de la SCI.

5 : mentionnez dans cette case le total des lignes 1, 2, 3 et 4. Ce montant correspond au revenu foncier brut imposable sur lequel il faut déduire les charges.

Case 6 à 17 : frais déductibles

Il est à noter que chaque montant mentionné dans les cases 6 à 17 diminue l'impôt ainsi que les prélèvements sociaux. Veillez donc à ne rien oublier.

6 : les frais d'administration et de gestion déductibles englobent :

- Les sommes d'argent versées à titre de rémunération des concierges et des gardiens (salaire + charges sociales) ;
- Les frais d'une agence, d'un conseiller fiscal ou encore d'un tiers ayant réalisé un travail relatif à la location ;
- Les cotisations versées aux organismes proposant des aides la gestion de votre location (l'UNPI par exemple) ;
- Les honoraires d'avocat, d'huissier et de tout autre professionnel intervenu dans une procédure concernant un bien appartenant à la SCI (conflit avec les entrepreneurs ou avec un locataire...).

7 : la SCI peut déduire de ses revenus fonciers 20 € par local loué. Ce montant inclut les frais de téléphone et de courrier pour joindre le locataire.

8 : [assurance PNO](#) (Propriétaire Non Occupant) sur l'immeuble loué.

9 : indiquez dans cette case les dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration, à l'exception des travaux de construction. Conservez l'ensemble des factures y afférentes, car l'administration fiscale peut demander les détails sur la date ou encore la nature des travaux réalisés.

11 : mentionnez le montant des charges non réglées par votre locataire.

12 : à remplir si la SCI a versé une indemnité d'éviction au locataire pour obtenir son départ et relouer l'immeuble à des conditions financières plus avantageuses.

13 : indiquez le montant de la taxe foncière, à l'exclusion de l'imposition sur les ordures ménagères.

14 : les provisions pour charges de copropriété payées au cours de l'année de la déclaration sont déductibles.

15 : les provisions pour charges de copropriété déduites au titre de l'année antérieure et qui concernaient en réalité à des frais non déductibles. Ce montant augmente les

revenus fonciers imposables de la SCI.

17 : le total des frais déductibles est égal à $6 + 7 + 8 + 9 + 11 + 12 + 13 + 14 - 15 + 16$.

Case 20 : déduction des intérêts d'emprunt

20 : les intérêts d'emprunt concernent :

- Les frais de dossier ;
- Les frais d'inscription hypothécaire ;
- La contribution versée au fonds mutuel de garantie ;
- L'assurance emprunteur.

Case 21 à 26 : fin de l'annexe 1

21 : lignes $5 - 17 - 20$.

22 : à remplir si vous êtes bénéficiaire d'un dispositif fiscal sans avoir respecté l'engagement de location.

23 : cette case concerne les avantages en nature et les rémunérations attribués aux associés.

24 : lignes $21 + 22 - 23$.

25 : à laisser vierge si vous êtes associé dans une seule SCI.

26 : lignes $24 + 25$.

Case R1 à R5 : bilan pour calculer l'impôt

Une fois l'aspect technique rempli, il convient d'en faire le report sur la page 1 de la déclaration de SCI 2072. Ce bilan sera utilisé par l'administration fiscale pour le calcul de l'impôt ou éventuellement le déficit. Il convient ainsi de veiller à inscrire les chiffres exacts. Voici les détails à connaître sur les cinq cases à remplir.

R1 : revenus bruts. Il s'agit des loyers sans déduction des charges. Ce montant correspond au total des lignes 5, 22, 23, 25 de l'annexe 1. Dans la plupart des cas, ces trois dernières lignes sont de 0 €.

R2 : paiement sur travaux. Il suffit de reporter le montant de la ligne 9.

R3 : frais et charges autres que les intérêts d'emprunt. Il est à noter que les travaux sont compris dans ce calcul et figurent à la fois dans les cases R1 et R2. Il faut indiquer le total de la ligne 17.

R4 : intérêts d'emprunt, frais bancaires inclus. Reportez dans cette case le total des colonnes de la ligne 20.

R5 : revenu net (+) ou déficit net (-). Indiquez le montant inscrit dans la case 26. Si vous n'avez pas commis d'erreur, le résultat obtenu est égal à $R1 - R3 - R4 = R5$. Si le résultat est déficitaire, indiquez le signe moins (-).

Maîtriser l'imposition des revenus fonciers grâce à la SCI à l'IS

La [SCI à l'IS](#) représente une bonne option pour :

- Maîtriser et/ou optimiser l'impôt sur vos revenus locatifs ;
- Garantir la stabilité de votre projet ;
- Mieux rentabiliser votre investissement immobilier.

Pour information, **la création d'une société civile immobilière uniquement pour des raisons fiscales est considérée comme un abus de droit** susceptible d'être dénoncé par l'administration. L'optimisation des impôts est acceptable dans la mesure où elle ne constitue pas la seule motivation des associés fondateurs.

L'IS : une fiscalité opaque

Le principal avantage de l'IS est la **dissociation entre votre fiscalité personnelle et celle de la société**, contrairement à l'IR ou à l'investissement en nom propre (la location nue par exemple). Certes, la taxe à payer lors de la revente des biens immobiliers de la SCI est importante. Il en est de même en cas de versement de dividende ou de revenu. Néanmoins, vous êtes libre de choisir le moment opportun pour revendre les immeubles de la SCI et pour encaisser vos revenus locatifs, ce qui permet de maîtriser pleinement votre fiscalité.

SCI à l'IS : les charges déductibles

La SCI à l'IS présente l'avantage de pouvoir déduire fiscalement :

- Les frais d'acquisition des immeubles : ils incluent les frais d'agence, les droits d'enregistrement ou droits de mutation (généralement entre 7 et 8 % du prix de vente), les honoraires du notaire, etc. Dans le cas d'une SCI à l'IR, ce type de charge n'est pas fiscalement déductible. En revanche, l'option à l'IS permet soit de comptabiliser ces frais en charges déductibles lors de l'année d'acquisition, soit d'augmenter la valeur brute de l'immeuble.
- Les dotations annuelles aux amortissements : l'amortissement se définit comme la constatation comptable de la dépréciation d'un bien immobilier ou mobilier. Pour ce faire, l'expert-comptable de la SCI détermine un pourcentage du prix d'achat (3%/an) du bien qui sera déduit chaque année sur le résultat de la société, et ce, pendant la durée de sa détention. Sont également pris en compte lors du calcul des revenus fonciers imposables les amortissements pratiqués sur le coût de reconstruction et d'agrandissement des immeubles. Il en est de même pour les frais engagés par la SCI afin de réaliser les travaux d'amélioration d'un bien immobilier à usage professionnel ou commercial.
- Les rémunérations versées au gérant de la société : cette déduction s'avère intéressante si la SCI est imposable au taux normal d'IS.
- Les déficits de la société : une SCI imposée à l'IS présente parfois un résultat comptable négatif à cause des dotations aux amortissements. Il est toutefois possible de reporter ces pertes sur les bénéfices réalisés au cours des années ultérieures, réduisant ainsi le montant des revenus fonciers soumis à l'IS.
- Les intérêts d'emprunt ainsi que les charges y afférentes : pour rappel, le capital de l'emprunt ne constitue pas une charge. Il est donc impossible de le déduire sur les revenus fonciers perçus par la SCI.
- Tous les autres frais de gestion tels que les frais postaux ou les [frais kilométriques de l'association](#) (rendez-vous à la banque, changement de locataire, gestion des travaux, visite d'un bien immobilier que la société envisage d'acheter, etc.).

Dans certains cas, la SCI a la possibilité de déduire des bénéfices les frais d'acquisition d'un matériel professionnel comme l'imprimante ou l'ordinateur.

Une imposition favorable des dividendes

Pour transférer les revenus fonciers de la SCI vers leur patrimoine personnel, les

associés procèdent au versement de dividendes. Cette décision est prise en assemblée générale lors de l'[approbation des comptes annuels de la SCI](#). Les dividendes sont assujettis à l'impôt sur le revenu entre les mains des associés. Ces derniers ont le choix entre :

- Le PFU ou prélèvement forfaitaire unique de 30 % (12,8 % d'IR + 17,2 % de prélèvements sociaux) ;
- L'IR au barème progressif après un abattement de 40 % + 17,2 % de prélèvements sociaux sans abattement.

En l'absence de distribution de dividende, les associés ne paient pas cette taxe supplémentaire.

Les projets adaptés à la SCI assujettie à l'IS

Investir ensemble dans l'immobilier s'avère un placement intéressant, à condition que les acquéreurs optent pour un régime adapté à leur projet. Ceux-ci ont la possibilité de choisir entre :

- L'indivision ;
- La [création d'une SCI](#).

Avant de privilégier cette seconde option, prenez en compte le [coût lié à la création d'une société civile immobilière](#) estimé à 250 € environ. En effet, il faut payer :

- Des droits d'enregistrement si l'un des associés, personnes morales soumises à l'impôt sur le revenu, apporte un immeuble, un droit au bail, un fonds de commerce ou encore de la clientèle ;
- Les frais de rédaction des statuts si les fondateurs de la SCI font appel à un professionnel du droit (avocat ou notaire) ;
- Le prix de la publication de l'[annonce légale de constitution SCI](#) dans un journal officiel ;
- Les frais relatifs à l'immatriculation de la SCI.

La création d'une société civile immobilière assujettie à l'IS est adaptée aux:

- Projets importants tels que l'acquisition de plusieurs appartements ;
- Investisseurs qui n'envisagent pas de revendre leurs biens ;
- Acquéreurs qui souhaitent rentabiliser au maximum leur patrimoine et/ou réinvestir leurs revenus fonciers dans d'autres biens immobiliers.

Imposition des revenus fonciers de la SCI : les obligations déclaratives des associés

Pour l'associé possédant uniquement des parts dans une SCI soumise à l'IR, il faut :

- Déclarer la quote-part de résultat sur la **déclaration n°2042**, dans la rubrique dédiée aux revenus fonciers (case 4BA) ;
- Indiquer en annexe les coordonnées de l'entreprise, les résultats qu'elle a perçus et éventuellement les intérêts d'emprunt.

L'associé concerné peut opter pour le régime [micro-foncier en SCI](#), mais sous conditions, et déclarer ainsi dans la case 4BE :

- Les loyers encaissés grâce au logement dont il est directement propriétaire ;
- Sa quote-part dans les revenus fonciers générés par la SCI.

Dans les autres cas, il convient de remplir le **formulaire n° 2044** ou 2044-SPE en indiquant :

- Les revenus bruts (ligne 111) ;
- Les frais et charges (ligne 112) ;
- Les intérêts d'emprunts (ligne 113) ;
- Le bénéfice ou le déficit (ligne 114).