

Être locataire de sa SCI

Description

Pour les propriétaires d'une [SCI](#), **se louer à soi-même** est possible. **Devenir locataire d'un bien immobilier de sa Société Civile Immobilière n'est cependant pas sans conséquence.** En louant une maison ou un appartement de la [SCI en résidence principale](#), il n'est plus possible de profiter de :

- L'abattement de 30% sur l'**impôt sur la fortune immobilière** ;
- La déduction de 20% sur les **droits de succession** ;
- Du **droit d'occupation en tant que conjoint survivant**.

[Créez votre SCI en ligne](#)
[Modèle de statuts de SCI](#)

Est-il possible d'être locataire de sa propre SCI ?

Être locataire de sa propre SCI est tout à fait possible, mais engendre des conséquences sur le plan fiscal. En effet, les **associés d'une SCI peuvent occuper un bien immobilier de la société** en tant que résidence principale à titre gracieux ou onéreux. Il faut cependant faire attention à l'abus de droit. Afin de comprendre le fonctionnement de la location de sa propre SCI ou de sa [SCI familiale](#), il faut bien connaître ce type de société et son fonctionnement dans de l'investissement locatif.

SCI : Société Civile Immobilière

Une SCI est une Société Civile Immobilière créée par plusieurs personnes souhaitant mettre en commun leurs biens immobiliers pour ensuite se partager les bénéfices. La [création d'une SCI](#) constitue une solution efficace pour **faciliter la gestion d'un patrimoine immobilier et sa transmission**. La société civile immobilière permet également d'effectuer un investissement locatif prometteur.

Louer à travers une SCI

La création d'une SCI peut se faire dans le but de louer ou réaliser un investissement locatif. Cela permet de **développer le projet entre plusieurs personnes afin d'augmenter les revenus et la rentabilité des investissements**.

Louer à travers une SCI permet d'avoir une relation moins personnelle avec les locataires. En effet, la location se fait entre la société et les locataires. Les décisions reviennent à l'ensemble des associés. Grâce à l'**investissement locatif en SCI**, les associés bénéficient de plusieurs avantages fiscaux, tel que ceux prévus par le régime Borloo et le régime Scellier. Ils peuvent déclarer un déficit foncier en SCI si les charges sont supérieures aux revenus sur une année.

Être locataire de sa propre SCI

Les associés d'une SCI peuvent occuper un appartement ou une maison de la société comme résidence principale en tant que locataire. **La location se fait généralement selon les mêmes conditions qu'une location en SCI par un tiers**. Elle doit être formalisée par la signature d'un bail entre l'associé locataire et le gérant de la SCI. La durée du contrat doit se conformer au délai légal prévu par la loi pour la **location en SCI**. La location du bien peut aussi se faire à titre gracieux, mais cela présente des risques, surtout sur le plan fiscal.

Attention ! Louer un bien de sa propre SCI en créant un déficit foncier est considéré comme un **abus de droit**.

SCI et mise à disposition du bien de la société au profit des associés

La SCI peut mettre à disposition le bien de la société au profit d'un ou plusieurs associés à titre gratuit ou onéreux.

SCI et mise à disposition gratuite du bien de la société au profit des associés

La mise à disposition gratuite du bien de la société au profit des associés présente des avantages et des inconvénients. Les conséquences de cette opération dépendent du [régime fiscal de la SCI](#).

SCI soumise à l'IR (impôt sur le revenu)

Une SCI qui met à disposition gratuitement le bien de la société au profit des associés ne perçoit pas de revenus, selon l'[article 15-II du CGI](#). Dans ce cas, la SCI ne peut pas déduire les charges et présente un résultat fiscal nul. **L'établissement d'une déclaration des résultats n'est donc plus nécessaire.** Autrement dit, les associés ne sont plus concernés par l'impôt sur le revenu. Ils peuvent par ailleurs bénéficier de crédits d'impôt pour l'acquisition d'une résidence principale et les travaux à y effectuer. Ils seront répartis proportionnellement entre les associés selon leur quote-part dans la SCI.

SCI soumise à l'IS (impôt sur les sociétés)

Dans le cas d'une [SCI soumise à l'IS](#), l'avantage en nature du bien mis à la disposition de l'associé sera évalué. **Le montant sera ensuite imposable dans la catégorie de revenus mobiliers à l'associé qui occupe le bien.** La SCI doit ensuite le comptabiliser comme un produit imposable. Les charges de la SCI seront par ailleurs déductibles et ses résultats imposables à l'IS.

SCI et mise à disposition à titre onéreux du bien de la société au profit des associés

La mise à disposition à titre onéreux du bien de la SCI au profit d'un ou plusieurs de ses associés est possible dans le cadre d'une location. **L'associé qui occupe le bien verse un loyer à la société en contrepartie de l'occupation du bien.** Dans ce cas, les produits sont imposables dans la SCI et les charges de la société sont déductibles. En ce qui concerne le résultat, l'imposition se fera dans la catégorie des revenus fonciers aux associés selon leur quote-part de [capital de la SCI](#).

Quelles sont les conséquences de se louer un bien de sa propre SCI ?

Les conséquences de la location d'un bien de sa propre SCI s'observent surtout sur le plan fiscal. Elles dépendent des termes de la location.

Location du bien de sa SCI à titre gratuit : les conséquences

Un associé de la SCI qui occupe un bien de sa société civile immobilière comme résidence principale sans verser de loyer ne peut plus :

- **Bénéficiaire de l'abattement** de 30 % sur l'IFI (impôt sur la fortune immobilière) ;
- Invoquer la déduction de 20 % sur les droits de succession ;
- **Profiter des droits d'occupation en qualité de conjoint survivant** ;
- Déduire les charges correspondant à la location sur les revenus fonciers.

À noter : en cas de vente du bien occupé par un associé à titre gratuit comme résidence principale ou de [cession de ses parts sociales dans la SCI](#), l'exonération de la [plus-value immobilière en SCI](#) peut être maintenue selon le bulletin officiel des impôts 8 M-1-00 N° 24 daté du 3 février 2000. Si la vente du bien se fait avant 15 ans de délai de détention, la plus-value sera imposable selon les règles applicables.

Location du bien de sa SCI à titre onéreux : les conséquences

Un associé de la SCI qui occupe un bien de sa SCI comme résidence principale et paie un loyer ne profite plus de la plus-value immobilière en cas de vente du bien ou des parts sociales de la société civile immobilière. Toutefois, **la déduction des charges relatives à l'entretien**, l'intérêt d'emprunt et aux travaux est possible. L'associé louant un appartement ou un bien de sa propre SCI à titre onéreux doit cependant faire attention à l'abus de droit.

Voici une vidéo pour mieux comprendre comment louer en sci ou en nom propre :

Quelles sanctions en cas de location d'un bien de sa SCI ?

Si la création de la SCI et la location de ses biens au profit des associés de la société sont effectuées dans le seul but d'alléger les charges fiscales, l'administration fiscale peut le qualifier d'abus de droit. Dans ce cas, les **sanctions en cas de location d'un bien de la SCI** peuvent être des intérêts de retard. De manière générale, le contribuable doit verser une majoration de 80 % des impôts normalement dus. Une procédure de redressement pour abus de droit peut aussi être décidée.