

La SCI sans revenus locatifs

Description

Une **SCI** peut être mise en place afin de louer des biens immobiliers. Dans ce cas, elle tire profit de son activité en percevant des loyers. Toutefois, dans certains cas, la SCI peut être sans revenus locatifs. Dans ce cas, la mise à disposition de l'un ou de ses biens immobiliers se fait à titre gratuit. Quelle déclaration doit faire une SCI sans revenus locatifs et quelles sont les conséquences de cette pratique ? Éléments de réponse.

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

SCI sans revenus locatifs : possible ?

La SCI figure parmi les types de sociétés disponibles en France. Par ailleurs, il s'agit de **l'une des [formes juridiques](#) les plus prisées** pour des activités relatives à l'immobilier.

Rappel : qu'est-ce qu'une SCI ?

Régie par le droit des sociétés et consacrée par [les articles 1832](#) et suivants du Code civil, la **SCI désigne une personne morale** dont **les activités portent sur la gestion d'un patrimoine immobilier en commun**.

Généralement, les biens acquis par la SCI font l'objet d'une location afin d'en tirer profit. Étant une société civile, la SCI **ne peut pas exercer une activité commerciale**. S'adressant aux particuliers comme aux professionnels, **elle doit être mise en place dans le but d'acquérir, de détenir et de gérer des biens immobiliers**. L'acquisition de manière courante de biens immobiliers, puis leur revente sont ainsi proscrites. Il est cependant possible de [louer son bien sur Airbnb par exemple](#).

À noter : pour [créer une SCI](#), la **réunion d'au moins deux associés**, personnes morales ou personnes physiques, est requise. Ces derniers sont indéfiniment responsables du passif social. Par ailleurs, le [capital social de la SCI peut être variable](#) ou fixe. De plus, **aucun capital minimum n'est exigé** par la loi.

Il existe différents types de SCI :

- La SCI de gestion dont l'objet social est **l'acquisition et la gestion de biens immobiliers**.
- La [SCI familiale](#), souvent mise en place afin de **préparer la succession d'un patrimoine immobilier** et permettant aux successeurs de profiter d'une fiscalité avantageuse.
- La [SCI d'attribution](#) dont l'objectif est **l'acquisition d'un immeuble entier, puis la division de celui-ci** entre les associés qui deviennent propriétaires ou en acquièrent de plein droit la jouissance.
- La [SCI construction-vente](#) dont l'activité est basée sur la **construction d'un bien immobilier et la revente directe** afin d'en tirer profit.
- La [SCI sans activité](#), constitue une alternative intéressante quand le début d'activité n'est pas possible dans l'immédiat.

[La SCI présente divers avantages](#), notamment :

- Le fait d'éviter les inconvénients liés à l'indivision ;
- L'optimisation fiscale ;
- La [transmission des parts de la société via la SCI](#), permettant d'éviter l'indivision successorale ;
- La définition libre des conditions de [gestion de l'entreprise](#) (SCI).

Mise à disposition à titre gratuit d'un bien de la SCI au profit des associés

Une SCI peut acquérir des biens immobiliers en vue de les louer pour en tirer profit. Toutefois, dans certains cas, la société peut aussi être créée pour porter une résidence principale ou secondaire. Dans ce cas, **la SCI ne perçoit pas de revenus locatifs**. Il s'agit notamment du cas lorsque la SCI procède à la mise à disposition à titre gratuit d'un bien au [profit de ses associés](#).

À noter : il s'agit d'une pratique légalement autorisée. Dans le cas où [l'objet social de la SCI](#) ne fait pas mention de la possibilité de mettre gratuitement à disposition le ou les biens de la société, **une décision prise par l'assemblée générale des associés est nécessaire**. En effet, le gérant n'est pas habilité à décider seul de cette mise à

disposition gratuite.

Le vote de cette décision doit respecter les conditions de majorité prévues par les statuts de la SCI ou doit être pris à l'unanimité. Cette décision implique ensuite la modification des statuts, au niveau de l'objet social.

Dans le cas où l'objet social prévoit la mise à disposition gratuite des biens de la SCI au profit d'un ou des associés, **le gérant ne dispose pas du droit de s'y opposer**. Dans le cas où les associés souhaitent mettre le bien immobilier en location, la modification des statuts à la majorité prévue par les statuts ou à l'unanimité est nécessaire.

Mise à disposition gratuite d'un bien de la SCI : dans quels cas ?

La mise à disposition à titre gratuit d'un bien au profit des associés peut survenir :

- Dans les [SCI familiales](#) créées par des parents afin de simplifier la transmission de leur bien immobilier à leurs enfants ;
- Dans les [SCI montées par des couples](#) pacsés ou des concubins pour acquérir leur résidence principale ;
- Pour les biens immobiliers destinés à devenir des [résidences secondaires en SCI](#) pour les associés.

Les précautions à prendre en compte

Dans le cas où une SCI décide de mettre gratuitement un ou plusieurs de ses biens à la disposition d'un ou de ses associés, à savoir sans loyer, certaines conditions doivent être prises en compte. À noter que le fait de s'acquitter des charges et des impôts afférents au bien immobilier n'entraîne pas la mise en place d'un contrat de bail.

En effet, cela implique que le ou les associés bénéficiant gratuitement du bien **n'ont aucun droit sur celui-ci et ne peuvent pas l'occuper indéfiniment**. Toutefois, dans le cas où la SCI envisage de récupérer le bien immobilier, elle est tenue de respecter un délai de préavis « d'usage » allant de trois à six mois.

Pour encadrer la mise à disposition gratuite d'un bien immobilier d'une SCI, les conditions relatives à cette pratique peuvent être précisées dans le règlement intérieur de la société. Il est par exemple possible d'y indiquer :

- Le nom des associés bénéficiant d'une occupation gratuite ;
- Les **conditions d'occupation** ;

- **La nature des charges à régler ;**

Les associés de la SCI peuvent aussi prévoir que la mise à disposition gratuite du bien immobilier est conditionnée par l'engagement de l'associé bénéficiaire à s'acquitter de la taxe foncière. En principe, cette dernière est due par la société.

Cet engagement doit faire l'objet d'une convention à signer par les parties.

Si la SCI demande à ou aux occupants de **contribuer en réglant les charges relatives au bien immobilier**, la mise à disposition de cette dernière reste gratuite. En revanche, si, en contrepartie de l'occupation, l'associé est tenu de verser un loyer, même modeste, cela entraîne l'application de la loi de 1989.

Les conditions de cessation de la mise à disposition gratuite du bien immobilier peuvent aussi être prévues dans le règlement intérieur :

- SCI : motifs de la cessation de la mise à disposition gratuite, les conditions de préavis... ;
- Associés occupants : conditions de préavis, prise en charge des travaux, restitution des locaux...

Quelle déclaration faire pour une SCI sans revenus locatifs ?

La SCI est **tenue à des obligations déclaratives**, qu'elle place un bien immobilier en location ou qu'elle en confère la jouissance à titre gratuit à l'un ou à ses associés.

Pour ceux qui se demandent comment déclarer les revenus d'une SCI sans revenu locatif, la réponse n'est pas la même dans le cas où la SCI relève de l'impôt sur les sociétés ou de l'impôt sur le revenu. L'utilisation du bien mis à disposition doit aussi être prise en compte.

Le cas d'une SCI soumise à l'impôt sur le revenu

Dans le cas où la Société Civile Immobilière sans revenu locatif et mettant à disposition à titre gratuit un bien immobilier à ses associés relève de l'impôt sur le revenu, la **nécessité de faire une déclaration dépend du fait que le bien soit à usage d'habitation** (résidence principale ou secondaire) ou à usage autre (terres, local professionnel...).

Dans le cas où **le bien mis à disposition est à usage d'habitation**, la SCI ne perçoit aucun revenu locatif et ne verse aucune rémunération aux associés. Dans ce cas, la société **ne doit faire qu'une déclaration 2072-S-SD à déposer lors de l'année de sa constitution**. La SCI est en revanche dispensée de souscrire annuellement cette déclaration au titre des années ultérieures. Certaines conditions sont toutefois à respecter :

- **Aucune modification dans les derniers éléments communiqués à l'administration** concernant la répartition du [capital social de la SCI](#), la liste des biens immobiliers ainsi que les conditions d'occupation de ces derniers.
- La perception d'aucun revenu par la société, y compris des produits financiers.
- Les **associés ne doivent percevoir aucune rémunération**, que ce soit en contrepartie d'un dépôt en compte courant ou d'une activité (par exemple, une activité de gérance), et ce peu importe les modalités de la rémunération (avantage en nature comme la jouissance d'un bien immobilier dédié ou non à un usage d'habitation, ou paiement direct).

Cette mesure de simplification fiscale relative à la dispense de déclaration annuelle ne concerne pas les SCI ne disposant d'aucun patrimoine immobilier.

À noter : les associés n'ont aucun impôt sur le revenu à déclarer.

En revanche, dans le cas où le bien mis à disposition est à usage autre que d'habitation, la **SCI doit faire une déclaration des revenus fictifs**. En effet, la ligne 4 dans la rubrique recette du formulaire 2072-S-A1-SD indique la mention « Recettes qu'aurait pu produire la location des propriétés qui ne sont pas affectées à l'habitation dont la société se réserve la jouissance ou qu'elle met gratuitement à la disposition des associés ou des tiers ».

Cette mention constitue l'application des dispositions des articles 15 et 30 du Code général des impôts :

- L'article 15 du CGI précise que « *Les revenus des logements dont le propriétaire se réserve la jouissance ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu. / Cette exonération s'applique également aux locaux compris dans des exploitations*

agricoles et affectés à l'habitation des propriétaires exploitants. »

- L'article 30 du même code précise que « *Sous réserve des dispositions de l'article 15-II, le revenu brut des immeubles ou parties d'immeubles dont le propriétaire se réserve la jouissance est constitué par le montant du loyer qu'ils pourraient produire s'ils étaient donnés en location. [...] »*

Le cas d'une SCI soumise à l'impôt sur les sociétés

Dans le cas où la SCI mettant à disposition à titre gratuit un bien immobilier à ses associés relève de l'impôt sur les sociétés, cette pratique entraîne **la taxation d'un loyer théorique**. Il s'agit du loyer que la SCI aurait dû percevoir si elle avait mis le bien immobilier en location à un tiers.

En ce qui concerne l'associé occupant le bien immobilier de la SCI à titre gratuit, il est tenu de **déclarer l'avantage en nature dont il bénéficie**. Pour cela, il doit rapporter cet avantage dans la catégorie des revenus mobiliers. Le montant à déclarer correspond à la valeur locative du bien mis gratuitement à sa disposition.

SCI sans revenus locatifs : conséquences fiscales

Dans le cas où une **SCI met à disposition à titre gratuit un bien immobilier** à ses associés, cela implique l'inexistence de revenus locatifs, soit de flux d'argent. La société n'a ainsi pas de recettes. Concernant les charges, celles-ci sont directement acquittées par le ou les associés occupants.

SCI assujettie à l'IS

Dans le cas où la [SCI relève de l'IS](#) et qu'elle **met gratuitement un logement à disposition d'un associé**, l'administration fiscale considère cette pratique comme un acte anormal de gestion, à savoir un acte contraire à ses intérêts. Deux situations peuvent survenir :

- L'administration fiscale dispose du droit de taxer la SCI qui s'est indûment appauvrie. Pour cela, elle est **dispose du droit de réintégrer au résultat fiscal de la SCI le montant de la valeur locative du bien** immobilier mis à disposition à titre gratuit.
- La mise à disposition gratuite du bien immobilier est considérée comme un avantage en nature et constitue une **distribution imposable au niveau de l'associé**

qui bénéficie gratuitement du logement. Ce revenu distribué est **soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu**, dans la catégorie des revenus mobiliers. Toutefois, aucun abattement ne peut être appliqué. Ce revenu est aussi **soumis aux prélèvements sociaux**.

Pour éviter un risque de redressement fiscal, le versement par l'associé occupant d'une somme dérisoire en guise de loyer est déconseillé. En effet, dans le cas où l'écart entre le loyer appliqué et la valeur locative du logement est considéré comme relativement important par l'administration fiscale, cette dernière procèdera à un redressement fiscal de la différence constatée.

Le versement d'un loyer modeste n'implique pas l'élimination du risque d'une qualification d'acte anormal de gestion de la mise à disposition du bien immobilier à un ou à des associés.

Pour éviter de se retrouver dans une situation fiscalement dangereuse, l'associé occupant est tenu de verser un loyer pour l'utilisation du bien immobilier. La définition du montant du loyer doit être effectuée en appliquant les mêmes conditions que dans le cadre d'une location à une tierce personne.

SCI assujettie à l'IR

Dans le cas où la mise à disposition à titre gratuit d'un bien immobilier à un associé est effectuée par une SCI soumise à l'impôt sur le revenu, l'administration fiscale **ne peut pas percevoir l'impôt sur le revenu des loyers théoriques**. Toutefois, le bien mis à disposition doit être à usage d'habitation.

En effet, le BOFIP apporte certaines précisions dans le [BOI-RFPI-CHAMP-30-20](#) §170 que « *Les sociétés non transparentes qui mettent gratuitement à la disposition de leurs associés (ne relevant pas de l'impôt sur les sociétés [IS] ou des bénéficiaires industriels et commerciaux [BIC] ou bénéficiaires agricoles [BA] réels) ou de tiers des logements dont elles sont propriétaires sont considérées comme se réservant la jouissance de ces logements (CE, arrêt du 7 juillet 1982, n° 30975 et CE, arrêt du 27 octobre 1999, n° 172940).*

Elles n'ont donc pas à comprendre dans leurs recettes brutes la valeur locative de ces locaux mais en contrepartie, les charges afférentes au logement ne sont pas admises en déduction. »

De ce fait, **la SCI assujettie à l'IR ne peut déduire aucune charge**. Cela concerne notamment :

- Les dépenses relatives à l'entretien ;
- Les intérêts de l'emprunt effectué pour l'acquisition du bien immobilier ;
- Les travaux de réparation ;
- Toutes autres charges de nature foncière.

En revanche, dans le cas où le bien immobilier mis à disposition à titre gratuit **n'est pas à usage d'habitation**, sa valeur locative est **imposable au titre de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux**. En contrepartie, les charges afférentes à l'immeuble peuvent être déduites de la base imposable. Cela implique la réduction de l'imposition qui en découle.

SCI sans revenus locatifs : conséquences comptables

La tenue d'une comptabilité ne constitue pas une obligation que pour certaines SCI. En effet, certaines sociétés sont tenues de tenir une comptabilité commerciale dans les cas suivants :

- Les SCI relevant de l'impôt sur les sociétés ;
- Les sociétés assujetties à la TVA ;
- Les sociétés exerçant une activité particulière comme la construction-vente ;
- Les SCI dont les statuts imposent cette formalité.

En revanche, pour les autres **SCI relevant généralement de l'impôt sur le revenu**, la **tenue d'une comptabilité n'est pas nécessaire**.

Par ailleurs, dans le cas où la SCI n'encaisse aucun revenu locatif, l'**obligation de tenue d'une comptabilité peut être valable dans certains cas** et dans d'autres non. L'arrêt du 4 novembre 2014 (Cass.com n°13-22487) permet de conforter cette affirmation :

Les faits :

En 1997, trois associés, un couple marié et le père de Madame, décident de créer une SCI. Le père de Madame est **désigné statutairement gérant de la société**.

La **SCI procède à l'acquisition d'un bien immobilier à usage d'habitation**. Dans un acte annexé aux statuts, il est stipulé que l'immeuble était mis à la disposition du couple et que le remboursement de la totalité des mensualités du prêt souscrit pour l'acquisition lui était dû.

En 2006, les époux se séparent. Monsieur reproche alors au père de Madame d'avoir commis différentes fautes dans le cadre de son activité de gérance. Se basant sur l'article 1843-5 du Code civil, il **réclame réparation du préjudice causé à la société**. Par ailleurs, il demande la révocation du gérant pour cause légitime.

Les décisions contradictoires rendues :

- La **Cour d'appel estime** que l'époux ne dispose pas du droit d'exiger la tenue d'une comptabilité par un professionnel dans le cas où il s'agit d'une SCI à caractère familial et que cette dernière ne perçoit aucun revenu.
- La **Cour suprême casse l'arrêt d'appel** et estime que le gérant (le père de Madame) était tenu de rendre compte de la [gestion de la SCI](#) aux associés au moins une fois dans l'année (article 1856 du Code civil). Le défaut de tenue d'une comptabilité a ainsi entraîné la révocation du gérant.

En quoi LegalPlace peut vous aider à créer votre SCI sans revenus locatifs ?

LegalPlace a accompagné plusieurs milliers d'entrepreneurs à créer leur SCI en ligne. L'avantage c'est que c'est simple, rapide, efficace et surtout très économique (en moyenne 4 fois moins cher qu'en passant par un avocat ou un expert comptable).

Une solution facile si vous souhaitez investir dans un immeuble pour en faire votre résidence principale ou secondaire. Il suffit de remplir un formulaire et nos équipes de formalistes s'occupent de tout à votre place !

[Créez votre SCI en ligne](#)