

## La SCI transparente

### Description

La SCI transparente est une [Société civile immobilière \(SCI\)](#) soumise à un régime fiscal particulier. En vertu de ce régime, la société n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) comme les sociétés commerciales, mais à l'impôt sur le revenu (IR). Elle ne fait donc pas écran avec les associés.

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

### Qu'est-ce qu'une SCI transparente ?

Une SCI est dite transparente lorsqu'elle est soumise à un régime fiscal bien précis prévu par l'[article 1655 ter du Code général des impôts](#).

Les sociétés concernées seront alors soumises à **l'impôt sur le revenu**. De ce fait, **chaque associé**, eu égard à cette qualité, est redevable de cet impôt **proportionnellement à sa part détenue** dans la société.

**Bon à savoir:** la société est dite transparente car ce sont ses associés qui sont redevables de l'impôt et non la société directement.

L'article du code général des impôts susvisé s'applique spécifiquement aux sociétés régies par les [articles L.212-1 et suivants](#) et les [articles R.212-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation](#).

Le régime de la transparence fiscale est spécifique aux SCI de construction-vente et aux SCI d'attribution en raison des particularités de leur objet social.

Concernant leur objet social, il s'agit plus précisément pour :

- la **SCI de construction-vente** : cette société a pour objet la construction d'immeubles en vue de leur vente.
- la **SCI d'attribution-acquisition** : l'objet social de ce type de société porte principalement sur l'acquisition ou la construction d'immeubles afin de les diviser par fractions attribuées à chacun des associés.

En vertu de ce régime particulier, la société n'est pas soumise à l'impôt sur les

sociétés (IS) à l'instar des sociétés commerciales comme la [SARL](#) ou la [SASU](#). Ces sociétés sont soumises à l'impôt sur le revenu. Les associés paieront cet impôt à proportion de leur participation dans ladite société

Étant donné qu'elle ne fait pas écran avec les associés, ceux-ci sont redevables des impôts sur le résultat fiscal de la société au moment de l'imposition de leurs revenus globaux, incluant les [dividendes de la SCI](#).

## Quelles sont les différences entre une SCI transparente et une SCI translucide ?

Il convient donc de distinguer [SCI transparente et SCI translucide](#). La distinction réside dans le mode d'imposition qui s'applique par défaut aux autres types de SCI.

En effet, en raison de la proximité des termes, la confusion est fréquente entre SCI transparente et SCI translucide. Bien que ces régimes fonctionnent concrètement de la même manière, ils ne visent pas les mêmes types de SCI.

Voici un tableau récapitulatif des différences entre une SCI transparente et une SCI translucide:

	SCI transparente	SCI translucide
Champ d'application	SCI visées par le Code de la construction et de l'habitation : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">SCI de construction-vente</a></li> <li>• <a href="#">SCI d'attribution-acquisition</a></li> </ul>	Tous types de SCI <b>SAUF</b> les SCI de construction-vente et les SCI d'attribution
Régime	Paiement des impôts sur le revenu fiscal de la société par les associés au prorata de leur participation au capital social	Paiement des impôts sur le revenu fiscal de la société par les associés au prorata de leur participation au capital social
Catégorie d'imposition des revenus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>SCI de construction-vente</b> : bénéfices industriels et commerciaux (BIC)</li> <li>• <b>SCI d'attribution</b> : revenus fonciers</li> </ul>	Revenus fonciers

--	--	--

**Option**                      Option possible pour le régime de l'impôt sur les sociétés (IS)                      Option possible pour le régime de l'impôt sur les sociétés (IS)

## Qu'est-ce qu'une SCI opaque ?

La SCI transparente ou translucide peut également opter en cours de vie sociale pour le **régime de l'impôt sur les sociétés (IS)**.

La SCI est alors dite **opaque** . En effet, la société fait écran avec les associés qui n'ont pas à payer eux-mêmes les impôts sur le revenu.

L'**option** pour le régime de l'impôt sur les sociétés peut être exercée dès la [création de la SCI](#) ou en cours de vie sociale.

**Zoom** : si vous souhaitez [créer une SCI](#) en toute sécurité, pensez à LegalPlace. Notre équipe juridique s'occupe de l'ensemble des démarches de création de société, de la rédaction des statuts à l'immatriculation définitive de votre SCI. Il vous suffit simplement de remplir un questionnaire en ligne et de nous faire parvenir certaines pièces justificatives nécessaires au traitement de votre dossier.

## Comment choisir entre une SCI transparente et une

## SCI opaque ?

Les associés d'une SCI **transparente**, initialement soumise à l'impôt sur le revenu peuvent opter dès la constitution de la société ou en cours de vie sociale pour le régime de l'**impôt sur les sociétés**.

La société se transforme alors en **une SCI opaque**.

La **SCI à l'IS** paye alors elle-même ses impôts sur le résultat fiscal constaté à la clôture de l'exercice social, soumis au **taux unique de 25%**.

La société peut toutefois bénéficier du **taux réduit de 15%** lorsqu'elle remplit certains critères :

- La détention du capital par des personnes physiques à hauteur de 75%;
- Un bénéfice compris entre 0€ et 42 500€.

L'option pour l'impôt sur les sociétés présente un intérêt pour les associés dès lors que les revenus générés par la SCI **deviennent importants**.

Voici un tableau récapitulatif des différents taux de l'impôt sur les sociétés en 2022:

Taux d'imposition de l'IS	Conditions d'application du taux
Taux réduit: <b>15%</b>	Bénéfices compris entre <b>0 et 42 500€</b>
Taux unique: <b>25%</b>	Bénéfice supérieurs à 42 500€

Dans le cas d'une SCI soumise à l'impôt sur les sociétés, les associés seront **personnellement imposés** seulement s'ils reçoivent des **dividendes**.

Toutefois, les dividendes sont assujettis à un **prélèvement forfaitaire unique (PFU)**. Les associés peuvent choisir de les soumettre à l'**impôt sur le revenu**. Dans ce cas, il convient de se référer au barème évolutif de l'impôt sur le revenu.

Tranches de revenus	Taux d'imposition
Jusqu'à 11 294€	0%
De 11 295€ à 28 797€	11%

De 28 798€ à 82 341€	30%
De 82 342€ à 177 106€	41%
Plus de 177 106€	45%

Lorsque leurs revenus globaux augmentés de la part du résultat fiscal de la SCI revenant aux associés les font basculer vers une tranche de revenus soumise à **un taux supérieur au taux fixe de l'IS**, il est intéressant de considérer l'option d'un changement d'imposition.

De plus, un des avantages majeurs d'une SCI soumise à l'IS est l'amortissement des ses immeubles. En effet, la perte de valeur du bien immobilier est déductible des bénéfices à déclarer et imposés selon l'impôt sur les sociétés.

Toutefois, il convient d'avoir à l'esprit un certain nombre d'éléments si vous choisissez de soumettre votre SCI à l'impôt sur les sociétés, notamment :

- Une double imposition du résultat fiscal de la SCI et des dividendes;
- [La comptabilité de la SCI](#) soumise aux règles de la comptabilité d'engagement;
- L'absence d'exonération d'impôt sur la [plus-value de la SCI](#) pour la durée de détention.

Vous retrouverez dans cet article détaillé les [différences entre une SCI à l'IR ou à l'IS](#).

## Comment sont imposés les associés d'une SCI transparente ?

La [fiscalité d'une SCI](#) transparente se caractérise par le fait que le résultat fiscal de la société est imposé auprès de chaque associé en fonction de sa participation au [capital de la SCI](#), selon l'impôt sur le revenu.

L'associé doit inscrire la part du résultat fiscal qui lui revient sur sa déclaration de revenus, dans la catégorie correspondant à l'activité.

**Attention** : le régime de l'impôt sur le revenu ne dispense pas de remplir et de transmettre les formulaires de [déclaration des revenus de la SCI](#).

Lorsque le résultat fiscal est déclaré dans la catégorie des revenus fonciers, le régime d'[imposition des revenus fonciers de la SCI](#) diffère selon leur montant :

- **Revenus fonciers inférieurs à 15 000€**: application par défaut du [régime micro-foncier](#)

permettant de bénéficier d'un abattement de 30%.

- **Revenus fonciers supérieurs à 15 000€**: application du régime réel.

**Bon à savoir** : les propriétaires sont tenus de s'acquitter chaque année de la [taxe foncière d'une SCI](#), même si la société n'a réalisé aucun bénéfice. Il convient de s'intéresser à [sa comptabilisation et à sa facturation](#).

## FAQ

### Qu'est-ce qu'une société fiscalement transparente ?

Dans une société fiscalement transparente, les associés sont personnellement soumis à l'IR pour la part de bénéfices qui correspond à leurs droits dans la société.

### Qui peut gérer une SCI ?

Une SCI peut être dirigée par un ou plusieurs gérants. Ils sont généralement choisis parmi les associés.

### Qui peut me renseigner pour une SCI ?

Si vous souhaitez obtenir des informations sur la SCI, vous pouvez consulter nos différents articles sur le sujet. Si vous désirez des conseils juridiques personnalisés pour une SCI, nous vous invitons à vous tourner vers un professionnel du droit.