

SCI et TVA : règles d'assujettissement

Description

Dans une [Société Civile Immobilière \(SCI\)](#), les règles gouvernant les conditions d'assujettissement à la [Taxe sur la Valeur Ajoutée \(TVA\)](#) dépendent de la catégorie de SCI à laquelle on doit faire face.

En effet, dans certains cas, la TVA est appliquée d'office, dans d'autres, une option de TVA peut être soulevée librement par la société en fonction des avantages qu'elle procure (possibilité de récupérer cette taxe sur d'autres prestations par exemple).

De plus, la TVA d'une SCI est récupérable dans le cas de travaux de rénovation à condition que le prestataire soit lui-même soumis à cette dernière.

[Créer ma SCI en ligne](#)

Les SCI soumises à la TVA d'office

Dans certains cas, la TVA s'applique d'office à la société civile immobilière. Ainsi, une SCI dont l'activité est la location de biens aménagés pour un usage professionnel, est assujettie de plein droit à cette taxe. De la même manière, les loyers perçus par [une SCI qui loue des places de parking](#) seront automatiquement soumis à la TVA.

Attention : il existe une exception à cette règle dans le cas où la place de parking louée est liée de manière directe à une location elle-même exonérée de TVA.

Pour finir, si les SCI qui louent des biens à usage d'habitation, qu'ils soient nus ou meublés, sont normalement exonérées de TVA, il existe une exception. En effet, dans le cas où cette société civile loue des **biens meublés comportant au moins trois prestations accessoires** (comme le petit déjeuner, le nettoyage, le repassage du linge, etc.), les revenus perçus **sont assujettis à la TVA**. Cela s'explique par le fait que la location meublée est réalisée dans des conditions proches de celles de l'hôtellerie, qui est une activité commerciale.

Zoom : Sachez qu'il est possible de recourir aux services de LegalPlace afin de [créer votre SCI](#). Pour cela, il vous suffit simplement de remplir un questionnaire en ligne et nos équipes se chargent de toutes les formalités nécessaires, de la rédaction des statuts à la transmission du dossier d'immatriculation au greffe.

Les SCI soumises à la TVA sur option

À l'inverse des biens que nous avons évoqués, il existe des cas dans lesquels la SCI n'est pas assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée mais peut choisir d'y être assujettie.

En particulier, si la [SCI a pour vocation de louer](#) des biens à usage agricole, ou encore de louer des biens nus à usage professionnel, elle sera exonérée de TVA mais pourra souscrire à son assujettissement si elle le désire.

Dans les deux cas de TVA à option, la possibilité d'assujettissement à cette taxe doit **obligatoirement figurer expressément dans le bail conclu** entre la SCI et le locataire.

Par ailleurs, il est nécessaire d'**effectuer une demande écrite d'assujettissement à la TVA** pour la SCI auprès du centre des impôts dont dépend le siège social de la société.

L'option de TVA **prendra alors effet automatiquement le 1er jour du mois suivant la demande d'assujettissement**.

Pour finir, l'option de cette taxe peut être dénoncée, par une demande écrite, à partir du 1er janvier de la neuvième année civile suivant celle au cours de laquelle la demande d'assujettissement a été effectuée.

Attention : la dénonciation de l'option de TVA est obligatoire en cas de changement de destination des biens loués.

Comment calculer la TVA pour les SCI assujetties ?

Dans le cas où la SCI est assujettie à la TVA, le **taux normal de 20% s'applique**. En l'espèce, la TVA est assise sur le loyer payé au bailleur : il s'agit de la base d'imposition. Il faut y ajouter :

- Les droits d'entrée ;
- Les pas-de-porte ;
- L'avance de loyers.

De leur côté, les charges locatives (c'est-à-dire payées par le bailleur mais remboursées par le locataire) sont en principe soumises à la TVA. Une exception demeure pour les provisions de charges locatives qui ne sont pas soumises à la TVA, contrairement aux charges définitives, qui le reste.

Les avantages de l'option à la TVA

Le principal avantage de l'option de TVA pour une SCI réside dans le fait qu'elle **rend possible la déduction de cette taxe collectée avec les loyers sur d'autres frais**.

Cette option est particulièrement avantageuse quand la SCI effectue de nombreuses dépenses elle-même soumises à la TVA. Cela permet de réduire les charges de la société et donc d'augmenter le profit généré par les loyers.

Dans ce cas, il faut noter que les opérations non grevées de TVA et celles grevées doivent faire l'objet d'une comptabilité distincte, la [comptabilité de la SCI](#) change beaucoup selon le cas.

Bon à savoir : LegalPlace propose une solution de comptabilité en ligne qui vous permet de tenir aisément la comptabilité de votre SCI. Notre application synchronisée avec le compte bancaire de votre société vous permet de suivre vos comptes en temps réel. Un expert-comptable affecté au traitement de votre dossier se charge également de l'ensemble des formalités comptables et demeure à votre disposition pour vous accompagner et répondre à vos questions.

Dans le cas où la SCI opère dans des secteurs soumis à des règles de TVA différentes, il est obligatoire de constituer des secteurs d'activité. Ainsi, pour calculer la TVA déductible, il faudra établir le coefficient de déduction, issu du produit de trois coefficients :

Coefficient de déduction = coefficient d'assujettissement x coefficient d'admission x coefficient de taxation
--

Bon à savoir : Le coefficient d'assujettissement correspond à la proportion d'utilisation d'un bien ou service pour la réalisation d'opération imposables (exonérées ou non).

Le coefficient d'admission dépend quand à lui de la réglementation en vigueur. Ainsi celui-ci peut limiter la déduction de la TVA sur certains biens ou services. Enfin, le coefficient de taxation correspond au degré d'affectation des biens à des opérations ouvrant droit à déduction (et donc imposées) ou non.

Il convient de souligner que l'application de la TVA peut avoir un effet pervers en repoussant les locataires qui ne peuvent pas récupérer la TVA. Ils préféreront souvent se tourner vers d'autres bailleurs, non-assujettis à cette taxe.

Le choix de l'option de TVA s'inscrivant dans le long terme, vous devez, avant d'y souscrire, réfléchir à la question de savoir si d'une part, vous faites beaucoup d'achats soumis à la TVA (que vous pourriez alors récupérer) et d'autre part le profil de votre futur locataire correspond à celui d'un professionnel lui-même assujettis à cette taxe qui pourra lui-même la récupérer et donc accepter le loyer que vous proposez.

La TVA d'une SCI est-elle récupérable en cas de travaux de rénovation ?

Dans le cas où la SCI a fait le choix d'opter pour l'imposition de la TVA, elle a la possibilité de la récupérer au moment où elle est exigible par un prestataire.

Ainsi il est possible, dans le cas de travaux de rénovation, de récupérer cette taxe quand elle est facturée soit par l'entrepreneur en charge des travaux, soit par vos fournisseurs.

Le mois de récupération de la TVA correspond alors à celui pendant lequel le règlement des travaux de rénovation est effectué.

Bon à savoir : La [loi Pinel peut profiter aux SCI](#) dans certains cas, leur faisant bénéficier d'une réduction d'impôts.

FAQ

Quel est le taux de TVA applicable à une SCI ?

Lorsque la SCI est assujettie à la TVA, le taux de droit commun, qui est de 20%, s'applique.

Quelles sont les SCI assujetties de plein droit à la TVA ?

Sont assujetties de plein droit à la TVA les SCI qui louent :

- Des biens aménagés à usage professionnel
- Des locaux d'habitation meublés assortis d'au moins trois prestations accessoires supplémentaires (petit déjeuner, nettoyage ou repassage du linge...)
- Des places de stationnements (sauf dans le cas où la place de parking est rattachée à une location exonérée de TVA)

Quelles sont les SCI pouvant souscrire l'option de TVA ?

Il s'agit des SCI qui louent soit des biens nus à destination d'un usage professionnel, soit des biens à destination d'un usage agricole. Attention toutefois : la possibilité d'assujettissement doit obligatoirement figurer dans le bail conclu entre la SCI et son locataire.

Quel est l'intérêt de souscrire à l'option de TVA lorsqu'on y est pas assujetti de plein droit ?

Le principal avantage de l'option de TVA pour une SCI, réside dans le fait qu'elle rend possible la déduction de la TVA collectée avec les loyers sur d'autres frais.