



Le régime fiscal de la location meublée ou saisonnière par une Société Civile Immobilière

publié le **05/07/2011**, vu **16923 fois**, Auteur : [Anthony BEM](#)

La locations meublées ou saisonnières se développent souvent dans l'ignorance des incidences fiscales pour les associés. La Société Civile Immobilière est un bon cadre juridique en fonction des situations. Le régime fiscal de la location meublée ou saisonnière par une Société Civile Immobilière dépend du contexte dans lequel cette location est donnée mais aussi du choix des associés.

Les principaux avantages de la constitution d'une Société Civile Immobilière (SCI) sont :

- la facilité de gestion des biens qui la compose,
- d'éviter les blocages et le risque de l'action en partage en cas d'indivision,
- de contrôler les entrées de nouveaux associés dans la SCI compte tenu de la procédure d'agrément,
- de protéger le patrimoine personnel des associés car la SCI fait écran,
- la transmission du patrimoine facilité par la cession de parts sociales,
- la décote sur la valeur déclarée des biens en matière d'ISF,
- l'option possible pour l'impôt sur les sociétés (IS).

Cependant, si l'impôt sur les sociétés est optionnel pour certaines SCI, à condition que les bénéfices ne soient pas distribués entre les associés, il est obligatoire pour les SCI qui exercent une activité de location en meublés de biens immobiliers.

S'agissant des locations meublées ou saisonnières qui sont en plein développement ces dernières années l'option pour l'impôt sur les sociétés n'est pas forcément positif.

En effet, par principe une SCI est soumise à l'impôt sur le revenu et seuls ses associés personnes physiques seront imposés sur la base du résultat dégagé par la SCI au prorata de leur participation dans le capital de la SCI.

Or, bien qu'une SCI doit avoir une activité civile, la location en meublés, effectuée à titre habituel, est une activité commerciale faisant que la SCI sera obligatoirement soumise à l'impôt sur les sociétés.

Le 22 mars 1929, le Conseil d'Etat a jugé qu'un contribuable qui ne se livrait qu'occasionnellement à des opérations de location de meublés ne saurait être considéré comme ayant exercé une profession commerciale et ne pouvait, par suite, être taxé au titre des bénéfices industriels et commerciaux.

Enfin, il convient de rappeler que l'article 206-2 du Code Général des impôts dispose que :

« ... les sociétés civiles sont également passibles dudit impôt [l'impôt sur les sociétés], même lorsqu'elles ne revêtent pas l'une des formes visées au 1, si elles se livrent à une exploitation ou à des opérations visées aux articles 34 et 35 [commerciale] »

Pour les juges et l'Administration fiscale, le caractère occasionnel et la courte durée de l'opération de location détermine le caractère commercial ou civil de l'opération pour la SCI.

A l'inverse, les SCI dont la seule activité est de louer un local meublé exerce une activité commerciale dont les résultats sont assujettis à l'impôt sur les sociétés.

Or, l'impôt sur les sociétés oblige la SCI à :

- tenir une comptabilité comme une Société commerciale
- établir une déclaration 2031 plus complexe
- payer l'impôt sur les sociétés.

Mais, l'assujettissement des résultats de la SCI à l'impôt sur les sociétés peut être plus avantageux.

Ainsi, l'impôt sur les sociétés de la SCI est plus faible que celui sur les revenus lorsque les associés sont imposés fortement à l'impôt sur les revenus puisque le taux de l'impôt sur les sociétés de 33,33% peut être ramené à 15% pour les 38.120 premiers euros de résultat.

A l'opposé, lorsqu'un bien immobilier appartenant à la SCI, soumise à l'impôt sur les sociétés, est mis à la disposition d'un associé :

- la SCI est soumise à l'impôt sur les sociétés du "loyer théorique" que l'immeuble aurait rapporté s'il avait été donné en location à une personne tierce.
- la mise à disposition gratuite du logement constitue pour l'associé bénéficiaire un revenu distribué assis sur la valeur locative du bien immobilier imposable à l'impôt sur les revenus.

En tout état de cause, il convient de bien penser le cadre juridique dans lequel les locations saisonnières ou meublées des SCI sont faites au risque d'être soumises automatiquement à l'impôt sur les sociétés.

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "mots clés" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com