



LOCATION SAISONNIÈRE À TRAVERS UNE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE (SCI)

Document de vulgarisation
Ne se substitue pas aux textes de loi en vigueur

Définition de la SCI

La SCI désigne une personne morale dont les activités portent sur la gestion d'un patrimoine immobilier en commun.

Autrement dit, une SCI est une société dans laquelle les membres d'une même famille apportent une quote-part d'un immeuble qu'ils possèdent et dont ils deviennent le propriétaire.

Deux personnes (personnes physiques ou personnes morales) suffisent pour constituer une SCI et nulle condition d'âge n'est imposée

Un choix parmi des différents types de SCI devra être fait :

- **La SCI de gestion** : l'objet social est l'acquisition et la gestion de biens immobiliers ;
- **La SCI familiale** : l'objet social est celui de permettre aux successeurs de profiter d'une fiscalité avantageuse ;
- **La SCI d'attribution** : l'objet social est l'acquisition d'un immeuble entier puis la division de celui-ci entre les associés qui deviennent propriétaires ;
- **La SCI construction-vente** : l'objet social est la construction d'un bien immobilier et la revente directe afin d'en tirer profit ;
- **La SCI sans activité** : une alternative quand le début d'activité n'est pas possible dans l'immédiat

Fiscalité de la SCI

En principe, la SCI exerce une activité civile dès sa création. **La SCI étant soumise par défaut à l'impôt sur le revenu (IR)**, nul bénéficiaire ne doit être déclaré ni impôt spécial à payer.

Les associés seront simplement imposés sur les bénéfices réalisés par la SCI au sein de leur déclaration individuelle à proportion de leur apport au capital de la société.

Par ailleurs, la location meublée de courte durée avec une SCI est considérée comme une activité commerciale. Cette location saisonnière contamine l'ensemble de l'activité de la SCI et cette dernière perd alors sa transparence fiscale et devient redevable de l'impôt sur les sociétés (IS).

Il existe toutefois, une certaine tolérance de l'administration fiscale : la SCI demeure imposée à l'IR lorsque la location remplit ces deux conditions :

- **Les revenus locatifs hors taxe de la location meublée de courte durée n'excèdent pas 10% des recettes** hors taxe totales de la SCI (le seuil des 10% peut être toléré tant que la moyenne des recettes HT de l'année en cours et des 3 années précédentes n'excède pas 10%)
- **La location saisonnière en SCI exercée à titre non habituel** ne contamine pas l'ensemble de l'activité : les associés restent donc imposés à l'IR. Le caractère occasionnel ou habituel est apprécié selon la fréquence et la durée des locations saisonnières.

Attention, la location meublée de courte durée réitérée chaque année est considérée par la jurisprudence comme une activité de loueur meublé habituelle et est donc soumise à l'IR.

Lorsque les critères de tolérance ne sont pas remplis, les associés doivent renoncer à la transparence fiscale et opter pour l'IS. A défaut, ils risquent de subir un redressement fiscal.

Par ailleurs, sachez que l'impôt sur les sociétés est irrévocable : la dissolution de la société est la seule possibilité de vous désengager.

Avantages de la SCI sous l'IS

La SCI avec l'IS permet, dans un premier temps, un amortissement du bien immobilier : ce mécanisme permet une imposition réduite.

La SCI a également la possibilité de déduire ses charges dans une plus large mesure qu'en imposant à l'IR (déductibilité de la rémunération du gérant, frais de notaire suite à l'achat d'un immeuble par exemple).

Enfin, le taux d'imposition est de 15% pour les bénéfices inférieurs à 38 120 euros et de 33,3% au-delà et s'avère avantageux pour les associés qui sont soumis à titre personnel à une tranche élevée de barème fiscal.

Inconvénients de la SCI sous l'IS

La SCI sous l'IS est dans l'obligation de tenir une comptabilité d'engagement.

Les recettes sont soumises à une double imposition : la première au niveau de la société (IS) et la seconde au niveau des associés en cas de distribution des dividendes qui sont qualifiés de revenus de capitaux mobiliers, ouvrant un droit à abattement de 40%.

De plus, les loyers encaissés par les associés de la SCI sont assimilés à une rémunération taxable.