



Fiscalité d'une sci familiale

Par **Christophe**, le **14/04/2012** à **17:17**

Bonjour,

Nous venons de créer une SCI familiale aux fins d'acquérir un bien locatif immobilier que nous désirons placer en location saisonnière meublée. Nous nous posons plusieurs questions :

- D'après les textes la SCI ne peut avoir qu'un objet civil et non commercial. Comment peut-on faire pour utiliser cette SCI dans le cadre d'une location saisonnière meublée.
- Toujours d'après les textes une tolérance de 10 % est acceptée sur le chiffre d'affaires annuel de la SCI, pouvez-vous nous éclairer sur ce point qui semble confus.
- Doit-on créer une autre structure pour le côté commercial du bien loué.

Merci de vos réponses;

Par **francis050350**, le **17/04/2012** à **11:53**

Bonjour ,

Effectivement une SCI ne peut avoir à priori qu'un objet civil . Cependant si elle réalise des opérations de, nature commerciale le fisc a le droit de la taxer à l'impôt sur les sociétés.(15 % jusqu'à bénéf environ 30 000 € et 33 % au delà)

Dans cette hypothèse le mieux est d'opter pour l'impôt sur les sociétés ce qui a pour effet la possibilité de déduire les amortissements soit 1/20ème du coût de l'immeuble tous les ans . En cas d'option TVA de même déductibilité de toute la TVA sur factures et taxation des recettes (déclarées ?)

Attention pour la TVA régularisation par 1/20ème de la TVA déduite si cession avant 20 ans .

En vitesse constante l'IS est fiscalement plus intéressant que l'impôt sur le revenu si on dégage des déficits , cependant en revenus fonciers il y a imputation de 10700 € tous les ans des déficits et rien à l'IS. Inversement en cas de bénéfice pas de taxation à l'IR en cas d'IS et pas de CSG CRDS.

Globalement en fin de période j'ai fait le calcul pour un de mes clients l'option IS est toujours favorable .

Dans le cas des 10 % il s'agit de SCI qui ont une activité civile (location non meublée) mais qui accessoirement ont des revenus commerciaux comme services , repas , petit déj etc.... Si ces revenus ne dépassent pas 10 % de l'ensemble on reste revenus fonciers si dépassement TOUT est taxé à l'IS mais pas de déduction des amortissements si on est dans le cadre d'un redressement fiscal d'où intérêt de l'option .

Par **Christophe**, le **24/04/2012** à **22:21**

Merci pour votre réponse.

Mais je me pose une autre question :

Pour simplifier, la SCI une fois le bien acquis si elle confie la location saisonnière à une agence peut-elle rester sur une déclaration fiscale à l'impôt sur le revenu. De plus je suis fonctionnaire et gérant non rémunéré de la SCI cela est-il compatible avec les revenus fonciers qui seront perçus.

Merci

Par **francis050350**, le **25/04/2012** à **01:43**

bonjour ,

Le fait qu'il y ait un intermédiaire ne change rien à la nature de l'opération qui continue à gérer pour la SCI des revenus commerciaux professionnels ou non professionnelle de loueur en meblé.

Je t'explique si la location saisonnière constitue l'essentiel des ressources de la SCI = taxation à l'IS que la location soit directe ou nonet pas d'imputation du revenu positif ou déficitaire sur les associés .

Même si vous louez nu à un intermédiaire et que celui-ci fourni l'ameublement , vous restez au regard de la SCI à l'IS.

Bien sur il y a des petits malins qui déclarent en revenus fonciers , mais s'il ya un intermédiaire un jour ou l'autre un agent du fisc vos tombera dessus (il ont beau ne pas être très doué avec le temps ils arrivent quand même à avoir l'idée qui germe)

Si vous louez en direct c'est certe de la triche si le local est meublé , mais si vous ne dites rien au fisc il a peu de moyen de le savoir . Cependant si c'est une location de longue durée un jour ou l'autre il ne peut y avoir qu'un couac car le bail avec le locataire s'il y a un litige à un moment donné sera présenté au fisc par ledit locataire s'il a connaissance de ce sujet . Les locataires c'est comme le fisc , ils ne sont pas tous des demeurés.

Non pour conclure , il n'y a pas de solution autre que l'IS pour la SCI et je me pose la question de savoir pourquoi vous l'avez constitué ?

Par **ironphil**, le **24/11/2012 à 19:34**

Bonjour,

Je viens me greffer sur cette discussion car j'ai un problème similaire. J'ai une sci familiale ir depuis plus de 10 ans et je voudrais trouver un moyen légal pour louer en meuble. En parcourant le net, j'ai trouve la solution suivante :

- ma sci me loue en location nue l'appartement. Ces revenus sont déclarer en foncier sur ma déclaration ir.

- je loue a mon nom l'appartement en meuble. Je déclare ces revenus en bic sur ma déclaration en utilisant les frais réels afin de déduire le montant du loyer nu des revenus en plus des autres charges. Je devrais pouvoir arriver a un bénéfice proche de 0.

Est ce faisable ?

Ou est l'éventuel boggue ?

Merci d'avance

Par **francis050350**, le **25/11/2012 à 13:57**

Bonjour ,

Votre sujet est bien confus.

En effet je ne sais par quel miracle le fisc "laisse passer" des locations aux associés au travers de SCI alors que dans un tel cas le CE a déjà jugé que cette opération est contraire à l'objet sociale

et ne peut générer des déficits imputables suer le revenu global.

de même si le contrat de sous location est permis dans la location nue , bien entendu cela devient vdes BIC , mais les déficits des loueurs non professionnels ne sont pas imputables sur le revenu global . Ainsi je ne comprends vraiment pas l'objecti de votre montage qui n'a aucune incidence fiscale .

Par **ironphil**, le **25/11/2012 à 16:59**

Bonjour,

Si cela est faisable, j'y vois personnellement une incidence interessante ...

Quelques explications supplémentaires sur le montage envisagé :

Supposons que la SCI me loue en nue à 500 euros et que je loue moi meme ce meuble à 700 euros.

Coté impots je declare :

- les revenus fonciers de 500 euros par mois.

+ les revenus BIC de la location meuble qui devraient être proche de 0 une fois enlevé le coût de la location nue + les charges.

Je n'ai donc pas besoin d'imputer un éventuel déficit sur mon revenu global vu que la partie location meuble est une opération "nulle" qui aurait pour seul but de me permettre de faire du meublé avec un SCI.

Au final, je payerais donc des impôts uniquement sur ma location nue. Je serais certainement un peu perdant par rapport à une fiscalité pure d'une location meublée mais ce qui m'intéresse dans cette éventuelle opération est d'arriver à louer en meublé mon appartement détenu par un SCI IR.

Est-ce faisable à votre avis ?

Par **francis050350**, le **25/11/2012 à 17:12**

Bonjour ,

Ah je comprends mieux , mais c'est là toute la confusion . En effet une SCI est à l'IS si elle exécute des opérations commerciales (dans votre cas si location meublée par la SCI = IS et TVA (sauf franchise)

Par contre , bien que ce ne soit pas vraiment risqué , il s'agit d'un abus de droit et éventuellement un agent du fisc mal intentionné pourrait argumenter que ce montage conduit à faire échapper la SCI à l'IS .

mais l'enjeu fiscal n'en vaut pas la chandelle et le risque est faible voire nul .

Par **ironphil**, le **25/11/2012 à 18:09**

Que voulez-vous dire par " mais l'enjeu fiscal n'en vaut pas la chandelle" ?

Vous parlez pour les impôts de me redresser ou pour mon montage ?

Si c'est pour moi, je pense que j'ai pas trop le choix si je veux laisser ma SCI à l'IR et faire du meuble. Mon objectif n'est pas une optimisation fiscale.

Je vais poster une question sur le site des impôts pour en savoir plus et je vous tiens au courant de la réponse.

Par **francis050350**, le **25/11/2012 à 23:04**

Ce que je veux dire , c'est que le fisc soutiendrait sans doute l'abus de droit , mais le rendement fiscal est insuffisant pour qu'il se lance dans une telle procédure . Au fait , si la SCI passe à l'IS , il n'y a pas de franchise TVA

Vous ne risquez donc rien à 999 chances sur 1000