

Livret fiscal du créateur d'entreprise

Sociétés civiles immobilières de gestion



Régime d'imposition

Les sociétés civiles immobilières (SCI) ont pour objet la gestion d'un patrimoine immobilier. Leur activité consiste principalement à donner en location (non meublée ou non équipée des moyens d'exploitation) les immeubles leur appartenant.

Régime d'imposition

Le régime d'imposition des SCI est déterminé en fonction de la qualité des associés :

- si les associés sont des particuliers, des entreprises relevant du bénéfice non commercial (BNC) quel que soit leur régime d'imposition ou des micro-entreprises BIC ou BA, les revenus sont imposés selon les règles prévues en matière de revenus fonciers. Chaque associé est imposé, pour sa quote-part de bénéfices, dans cette catégorie de revenus ;
- si les associés sont des sociétés ou entreprises industrielles, commerciales, artisanales ou agricoles relevant d'un régime de bénéfices réels, leur quote-part de bénéfices est déterminée suivant les règles propres à leur régime d'imposition (IS, BIC, ou BA).

Options fiscales possibles

La SCI peut opter pour l'imposition de ces revenus à l'impôt sur les sociétés. Dans cette situation, c'est la société qui est redevable de l'impôt sur les bénéfices réalisés. Elle dépose une déclaration intitulée "impôt sur les sociétés" n°2065 (et non une déclaration de société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés n°2072 C ou S).

L'activité de location d'immeubles nus est, en principe, exonérée de TVA.

Tel est le cas de la location de logement à usage d'habitation, sans possibilité d'option.

Toutefois, les locations d'immeubles nus à usage industriel, commercial ou de bureau

peuvent être assujetties à la TVA sur option. L'option doit être formulée par la SCI immeuble par immeuble à l'aide d'une lettre d'option dans un délai de quinze jours suivant le début de l'assujettissement. Cette lettre précise l'adresse de l'immeuble concerné et le régime d'imposition choisi. L'option prend effet au 1^{er} jour du mois au cours duquel elle est exercée et est obtenue pour une durée de 10 ans renouvelable.

Le choix des régimes d'imposition sur les bénéfices et de TVA, y compris pour les options, s'effectue sur les formulaires de création M0, dans la rubrique "options fiscales".



Obligations fiscales pour la taxation des bénéficiaires

• Si les associés de la SCI sont des particuliers, des entreprises relevant du BNC quel que soit le régime d'imposition ou des assujettis aux régimes micro BIC ou forfait BA :

- chaque associé doit déclarer, pour sa quote-part, les revenus afférents à cette activité en revenus fonciers sur sa déclaration n° 2044 ;
- en outre, la société souscrit chaque année une déclaration de ses résultats à l'aide d'un imprimé n° 2072 C ou 2072 S selon les cas.

• Si les associés de la SCI sont des sociétés ou entreprises industrielles, commerciales, artisanales ou agricoles relevant d'un régime de bénéficiaires réels :

- chaque associé doit déclarer, pour sa quote-part, les revenus afférents à cette activité suivant les règles applicables au régime fiscal d'imposition de ses bénéficiaires sur sa déclaration de résultats (IS, BIC ou BA) ;
- la société souscrit chaque année une déclaration de résultats à l'aide d'un imprimé n° 2072 C.

Ces règles s'appliquent également lorsque la SCI réunit des associés des deux catégories précédentes : dans ce cas, la société souscrit chaque année une déclaration de résultats à l'aide du formulaire n°2072C.

Si la société détient un immeuble spécial (immeuble situé en secteur sauvegardé ou assimilé, ou immeuble classé en monument historique ou assimilé), un immeuble en nue-propiété, un immeuble pour lequel une option pour la déduction au titre de l'amortissement a été exercée ("Périssoil", "Besson neuf", "Robien classique", "Robien classique ZRR", "Robien recentré" ou "Robien ZRR recentré"), ou si l'un des associés est une personne morale ou une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou agricole relevant d'un régime réel d'imposition, elle doit remplir une déclaration n° 2072-C. Dans tous les autres cas, l'entreprise doit déposer une déclaration n° 2072-S.

La déclaration n° 2072 C ou S doit être adressée, au plus tard avant le 2^e jour ouvré suivant le 1^{er} mai soit le 3 mai 2013, au service des impôts des entreprises du lieu du principal établissement de la société ou le cas échéant à la Direction des grandes entreprises (DGE).

Les sociétés civiles immobilières ayant opté pour l'impôt sur les sociétés doivent déposer leur déclaration de résultats (n°2065) au plus tard dans les trois mois suivants la date de clôture de l'exercice, sauf si elles clôturent au 31 décembre. Dans ce dernier cas, elles doivent déposer leur déclaration de résultats (n°2065) au plus tard le 2^e jour ouvré qui suit le 1^{er} mai soit le 3 mai 2013 pour l'exercice clos au 31/12/2012.

Obligations fiscales pour la contribution sur les revenus locatifs (CRL)

La CRL est due par les sociétés civiles immobilières dont l'un au moins des associés est passible de l'impôt sur les sociétés. Les revenus des locations qui donnent lieu au paiement effectif de la TVA de plein droit ou sur option n'y sont pas soumis.

La CRL dont le taux est de 2,5 % est calculée sur la base des revenus retirés de la location de locaux situés dans des immeubles achevés depuis 15 ans au moins au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Lorsque le dépôt de la déclaration 2072-C se fait sous format papier, cette déclaration doit être accompagnée du paiement du solde de la CRL.

Lorsque la déclaration 2072-C est télédéclarée, une déclaration papier n° 2582-SD doit être déposée, accompagnée du paiement de la CRL dans les conditions de droit commun soit au plus tard le 3 mai 2013.

Obligations fiscales pour la contribution économique territoriale (CET)

Les locations de locaux nus à usage professionnel sont soumises à la CET.

- Cotisation foncière des entreprises

Les sociétés civiles immobilières, dont l'activité consiste en la location ou la sous-location d'immeubles, autre que celle de location ou sous-location d'immeubles nus à usage d'habitation, sont soumises à la cotisation foncière des entreprises lorsque les recettes brutes hors taxes qu'elles retirent de cette activité sont supérieures ou égales à 100 000 €.

Afin de déclarer ses éléments d'imposition, la SCI doit déposer une déclaration :

- n° 1447 C lors de la création de l'activité, en cas de changement d'exploitant ou de transfert d'activité, avant le 31 décembre de l'année au cours de laquelle cet événement est intervenu ;

- n° 1447 M au plus tard le 2^e jour ouvré suivant le 1^{er} mai de l'année précédant celle de l'imposition en cas de modification d'un élément quelconque de la précédente déclaration, survenue au cours de la période de référence.

La CFE est due, au plus tard, au 15 décembre de l'année d'imposition.

Un acompte est dû au plus tard le 15 juin de l'année d'imposition si la cotisation de l'année précédente était au moins égale à 3 000 €.

Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)

Les modalités de déclaration et de paiement de la CVAE sont détaillées dans la brochure « Généralités du « Livret fiscal du créateur d'entreprise ».

Obligations fiscales pour la TVA

Pour les sociétés civiles ayant opté pour la TVA.

• En cours d'année, versement d'acomptes trimestriels calculés sur la base de la TVA due l'année ou l'exercice précédent et dépôt d'une déclaration annuelle CA12 avant le 2^e jour ouvré suivant le 1^{er} mai soit le 3 mai

2013 (régime réel simplifié) ou dépôt d'une déclaration n° 3310 CA3 chaque mois ou chaque trimestre si montant de TVA due < à 4 000 euros et paiement de la taxe correspondante (régime réel).

• Si la société est redevable de taxes assimilées à la TVA (telles que taxe sur certaines dépenses de publicité, contribution à l'audiovisuel public, etc.), elle doit les inscrire sur une annexe n° 3310 A et en reporter ensuite le montant à la ligne 29 de la déclaration n° 3310 CA3.

Télétransmissions

La SCI peut télédéclarer son résultat via la procédure de transfert des données fiscales et comptables (TDFC) par l'intermédiaire d'un partenaire habilité par la DGFIP (1).

Toutefois, la société immobilière devra y recourir à titre obligatoire si elle se trouve dans l'un des cas suivants :

- elle relève de la Direction des Grandes Entreprises ;

- le nombre des associés de la société civile est supérieur ou égal à 100 (télétransmission de la déclaration n°2072) ;

- elle est imposée à l'IS (télétransmission de la déclaration n° 2065 à compter des échéances de mai 2013).

La transmission par TDFC des déclarations de résultats sera, en outre, rendue obligatoire en mai 2014 pour les entreprises IS, BIC, BNC et BA ayant un chiffre d'affaires supérieur à 80 000 € avant une généralisation pour l'ensemble de ces entreprises en mai 2015.

Par ailleurs, la télétransmission et le télépaiement de la TVA ainsi que le télépaiement de l'IS et de la TS sont obligatoires depuis le 1^{er} octobre 2012 pour toutes les sociétés soumises à l'IS, quel que soit leur chiffre d'affaires. Cette obligation est étendue en octobre 2013 aux entreprises dont le chiffre d'affaires est supérieur à 80 000 € HT avant une généralisation pour tous en 2014.

(1) Plus d'informations sur le site www.impots.gouv.fr, professionnels, accès spécialisés, partenaires EDI.

Nouveauté :

À compter du 1^{er} octobre 2013, les entreprises non soumises à l'IS dont le chiffre d'affaires hors taxes réalisé au titre de l'exercice précédent est supérieur à 80 000 €, ainsi que les entreprises soumises à l'IS quel que soit le montant de leur chiffre d'affaires, doivent acquitter la cotisation foncière des entreprises par un moyen de paiement dématérialisé (télé règlement, prélèvement à l'échéance ou prélèvement mensuel).

Ce dépliant présente les spécificités du régime fiscal des sociétés civiles immobilières :

Régime d'imposition

Obligations déclaratives

Dates de dépôt des déclarations

