

# Livret fiscal du créateur d'entreprise

## Sociétés civiles immobilières de gestion



Mars 2012



## 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.
- Toutefois, 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<sup>er</sup> 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 résultat (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 monuments historiques ou assimilé), un immeuble en nue-propriété, 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<sup>e</sup> jour ouvré suivant le 1<sup>er</sup> mai soit le 3 mai 2012, 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 résultat (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 résultat (n°2065) au plus tard le 2<sup>e</sup> jour ouvré qui suit le 1<sup>er</sup> mai soit le 3 mai 2012 pour l'exercice clos au 31/12/2011.

### 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 achetés depuis 15 ans au moins au 1<sup>er</sup> 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. Cette dernière doit être déposée dans les conditions de droit commun soit au plus tard le 3 mai 2012.

## Obligations fiscales pour la cotisation foncière des entreprises

Les locations de locaux nus à usage professionnel sont soumises à la cotisation économique territoriale (CET).

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 qu'elles retirent de cette activité sont supérieures ou égales à 100 000 €.

## 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<sup>e</sup> jour ouvré suivant le 1<sup>er</sup> mai soit le 3 mai 2012 (régime réel simplifié) ou dépôt d'une déclaration n° 3310 CA3 chaque mois 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, taxe sur les ventes et location de vidéogrammes, etc.), elle doit les inscrire sur une annexe 3310 A et en reporter ensuite le montant à la ligne 29 de la déclaration 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 et son chiffre d'affaires est supérieur à 15 000 000 d'euros (télétransmission de la déclaration n°2065).

La transmission par TDFC des déclarations de résultats sera, en outre, rendue obligatoire à compter des échéances de mai 2013 pour les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés puis 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 (lorsque la société est soumise à l'IS) sont obligatoires pour les sociétés dont le chiffre d'affaires dépasse 230 000 € HT. Cette obligation sera étendue en octobre 2012 à toutes les sociétés soumises à l'IS puis en octobre 2013 à celles dont le chiffre d'affaire est supérieur à 80 000 € HT avant une généralisation pour tous en 2014.



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