



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

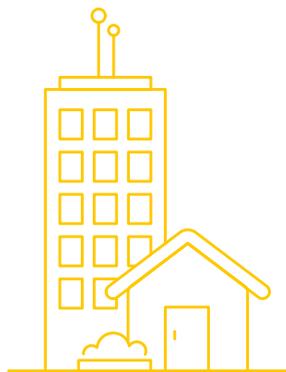
*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Livret fiscal du créateur d'entreprise

**Sociétés civiles
immobilières**



Impôts **2025**

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 transmet une déclaration intitulée

«impôt sur les sociétés» n° 2065 (et non une déclaration des sociétés immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés 2072-C ou 2072-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, par courrier dans un délai de quinze jours suivant le début de l'assujettissement. La lettre d'option précise l'adresse de l'immeuble concerné et le régime d'imposition choisi. L'option prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle est formulée et peut être dénoncée à partir du 1^{er} janvier de la neuvième année civile qui suit celle au cours de laquelle elle a été exercée.

La dénonciation de l'option prend effet à compter du premier jour du mois au cours duquel elle est formulée.

Une fois exercée, l'option s'applique aussi longtemps qu'elle n'a pas été dénoncée. En dehors de cette dernière option, les choix relatifs aux régimes d'imposition des bénéfices et de TVA s'effectuent lors de la réalisation de la formalité de création sur le site du guichet des formalités des entreprises : formalites.entreprises.gouv.fr

Obligations déclaratives

OBLIGATIONS FISCALES POUR LA TAXATION DES BÉNÉFICES

Si les associés de la SCI sont des particuliers, des entreprises de la catégorie des bénéfices non commerciaux (BNC) quel que soit le régime d'imposition, ou des assujettis au régime micro dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) ou au régime micro-BA dans la catégorie des bénéfices agricoles (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 formulaire 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 bénéfiques réels :

- chaque associé doit déclarer, pour sa quote-part, les revenus relatifs à cette activité suivant les règles applicables au régime fiscal d'imposition de ses bénéfiques 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

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-propriété, un immeuble pour lequel une option pour la déduction au titre de l'amortissement a été exercée (« Périssol », « 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. Les déclarations 2072-S et 2072-C doivent être télétransmises, au plus tard le 2^{ème} jour ouvré suivant le 1^{er} mai.

Les sociétés civiles immobilières ayant opté pour l'impôt sur les sociétés doivent télétransmettre leur déclaration de résultats (formulaire n° 2065) au plus tard dans les trois mois suivant la date de clôture de l'exercice, sauf si elles clôturent au 31 décembre.

Dans ce dernier cas, elles doivent télétransmettre leur déclaration de résultats (n° 2065) au plus tard le 2^{ème} jour ouvré qui suit le 1^{er} mai.

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 sauf pour les revenus des locations qui donnent lieu au paiement effectif de la TVA de plein droit ou sur option.

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 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.

OBLIGATIONS FISCALES POUR LA CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE (CET)

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

La CET comprend deux cotisations :

Cotisation foncière des entreprises (CFE)

Les sociétés civiles immobilières, dont l'activité consiste à louer ou sous-louer des immeubles, autres que des immeubles nus à usage d'habitation, sont redevables de la CFE 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 ou 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^{ème} 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.

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 €.

NB : les avis (acompte et impôt) de CFE et/ou d'IFER sont uniquement consultables en ligne dans l'espace professionnel des entreprises sur le site impots.gouv.fr.

Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises

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

⁽¹⁾ Un délai supplémentaire de 15 jours est accordé aux entreprises souscrivant leur déclaration de façon dématérialisée.

OBLIGATIONS FISCALES POUR LA TVA

Pour les sociétés civiles immobilières ayant opté pour la TVA :

Si la SCI relève du régime réel simplifié d'imposition:

- versement d'acomptes semestriels calculés sur la base de la TVA due l'année ou l'exercice précédent ;
- télétransmission d'une déclaration annuelle n°3517-S au plus tard le 2^{ème} jour ouvré suivant le 1^{er} mai (CA12) si l'exercice comptable coïncide avec l'année civile ou dans le cas contraire, dans les trois mois de la clôture de l'exercice (CA12E).

- Si la SCI relève du régime réel normal d'imposition télétransmission d'une déclaration n° 3310-CA3 chaque mois ou chaque trimestre (si montant de TVA due < à 4 000 €).
- si la société est redevable de taxes assimilées à la TVA (telles que la taxe sur certaines dépenses de publicité, la taxe annuelle sur les émissions de dioxyde de carbone des véhicules de tourisme, etc.), elle doit les inscrire sur l'annexe n° 3310-A à la déclaration de TVA puis en reporter le montant à la ligne 29 de la déclaration de TVA n° 3310-CA3.

Téléprocédures

Toutes les entreprises relevant d'un régime réel d'imposition ont l'obligation de recourir aux téléprocédures (télédéclaration, téléversement au format Sepa, prélèvement mensuel ou à l'échéance) pour :

- les déclarations, paiements et demandes de remboursement de crédit de TVA ;
- les déclarations de CVAE, les paiements d'IS, TS et CVAE ;
- la déclaration de résultats ;
- les paiements des revenus de capitaux mobiliers (RCM) ;
- les paiements des avis issus du rôle général de CFE-IFER (acompte et solde) ;
- la télédéclaration et le télépaiement de la taxe sur les conventions d'assurance.

Ces obligations s'appliquent aux entreprises nouvelles dès leur première échéance.

Par ailleurs, les avis d'acompte et d'impôt de

CFE sont uniquement consultables en ligne à partir de l'espace professionnel dans le compte fiscal de chaque entreprise.

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

La création d'un espace professionnel sur le site impots.gouv.fr et l'adhésion au service en ligne « Consulter » sont des démarches préalables obligatoires pour la consultation des avis de CFE et/ou d'IFER. Ces démarches doivent être anticipées par les entreprises avant les échéances de paiement des avis de CFE et/ou d'IFER (15 juin pour l'acompte et 15 décembre pour le solde) afin de leur permettre de consulter et de payer leurs avis dans les délais.

Il est recommandé aux créateurs d'entreprises de créer, dès le début de leur activité, leur espace professionnel sur le site impots.gouv.fr.

**Vous bénéficiez
du droit à l'erreur**

La loi ESSOC du 10 août 2018 généralise le principe du droit à l'erreur pour les usagers de l'administration.

Tout contribuable de bonne foi a la possibilité de corriger - spontanément ou au cours d'un contrôle - ses déclarations sans risque de sanction et le droit à bénéficier d'un intérêt de retard réduit.

Pour en savoir plus : « impots.gouv.fr / rubrique le droit à l'erreur »

Ce dépliant est un document simplifié.
Il ne peut se substituer aux textes législatifs
et réglementaires ainsi qu'aux instructions
applicables en la matière

impots.gouv.fr

Retrouvez la DGFIP sur



Direction générale des Finances publiques

Octobre 2025