

Date de déclaration d'impôts d'une SCI

## Description

Grâce à la [création d'une SCI ou société civile immobilière](#), il s'avère plus simple d'effectuer la gestion et la transmission d'un patrimoine immobilier. **Ce contrat de société permet de tirer des bénéfices communs à partir de biens immobiliers**, mais contraint les associés à se soutenir en cas de perte. La déclaration des revenus figure parmi les **formalités obligatoires que le gérant de la SCI doit exécuter**. Recueillez toutes les informations utiles pour effectuer cette démarche importante.

[Créer ma SCI en ligne](#)[Modèle de statuts de SCI](#)

[Expertise comptable : demandez votre devis](#)

## Quelles sont les dates limites de déclarations SCI en 2019 ?

Comme toutes les sociétés, la SCI est soumise à la déclaration et au paiement d'impôt sur le revenu. Avant de **connaître les dates limites de ces déclarations**, il est important de connaître les généralités de la SCI.

## Que faut-il savoir sur une SCI ?

Une **SCI ou société civile immobilière est un groupement de plusieurs personnes** s'associant pour acquérir un bien immobilier dans le but d'en tirer profit. Il ne s'agit pas d'une société commerciale qui a pour objectif de vendre le bien, mais plutôt de le louer. Retrouvez la [SCI familiale](#), la SCI de gestion, la [SCI de construction vente](#) et la [SCI d'attribution](#) de biens.

La SCI est constituée d'un gérant et d'associés. Le **gérant est choisi par l'AG des associés et a pour mission de gérer la société**, de recevoir le loyer, de régler les charges et d'effectuer la déclaration SCI. Les associés, quant à eux, sont les membres qui possèdent des actions acquises par échange d'apports en nature ou en numéraire. La limite des pouvoirs de chaque partie est définie par le statut de SCI.

**Attention!** si vous possédez une [holding SCI](#), celle-ci peut être accusée par l'administration fiscale d'abus de droit visant à diminuer les bases imposables ou à

liquider de l'impôt.

## Quelle est la réglementation régissant la SCI ?

La société civile immobilière est régie par les [articles 1832 et suivants du Code civil](#). En principe, elle ne peut pas exercer une activité commerciale. Toutefois, sous certaines conditions, la **SCI peut louer des biens non meublés ainsi que des biens meublés**. Le cas échéant, elle est soumise à l'impôt sur le revenu.

D'après la loi, une SCI bénéficie d'une durée de vie maximale de 99 ans et doit être enregistrée dans le registre du commerce et des sociétés (RCS). Il est **possible pour les mineurs de détenir des actions dans les SCI**, à condition qu'elles n'aient aucune vocation commerciale.

## Quelles sont les étapes de création d'une SCI ?

Il faut respecter 4 étapes précises pour créer une SCI :

- La rédaction des statuts : les statuts comportent des clauses relatives à la gestion et au fonctionnement de la SCI. Le gérant dispose d'un délai d'un mois à partir de la signature pour [l'enregistrement des statuts SCI](#) ;
- La **publication dans un journal officiel** : la création de la SCI doit paraître dans un journal d'annonces légales dans le département de son siège social. Cette publication doit contenir certaines informations comme la dénomination de la SCI ou le montant de son capital ;
- Le **dépôt auprès du guichet unique sur le site de l'INPI** : ce dépôt concerne la localisation du siège social de la société, les originaux des statuts enregistrés, deux copies des statuts, une demande d'immatriculation...
- La **déclaration fiscale d'existence auprès des établissements d'impôts** : elle s'effectue au plus tard 90 jours après la signature des statuts (cas d'une SCI semi-transparente) ou 30 jours pour une SCI profitant d'un impôt sur les sociétés (IS).

## Comment peut-on effectuer la déclaration d'impôt ?

Le gérant de la SCI et les contribuables peuvent effectuer leur déclaration d'impôt de deux manières :

- Une **déclaration d'impôt en ligne** : si le déclarant a plus de 20 ans et a reçu un courrier mentionnant le numéro d'identification pour accéder à la plateforme

dédiée ;

- Une **déclaration d'impôt sur papier** : cette méthode consiste à retirer, remplir et envoyer un formulaire de déclaration au centre des impôts.

## Quelles sont les dates limites pour la déclaration SCI en 2019 ?

Les contribuables sont informés des dates limites pour la déclaration d'impôt SCI 2019 via un courrier postal. Elles varient en fonction de plusieurs facteurs tels que le département ou le mode de déclaration.

### Les dates limites pour une déclaration en ligne

La plateforme de déclaration en ligne est ouverte au public depuis le 10 avril 2019. Il est **recommandé de ne pas attendre la période proche de la clôture de la déclaration pour éviter les pics de connexion** et les éventuels bugs. Les dates limites de déclaration en ligne dépendent du lieu de résidence et du département du déclarant au 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours.

Les contribuables sont avertis des dates limites via un courrier envoyé par la DGFIP qui indique également les formulaires de déclaration. Les **dates limites de déclaration d'impôt d'une SCI en 2019** avec les formulaires n°2071 et 2072 sont fixées le 3 mai 2019. Toutefois, en cas de télédéclaration, le **calendrier fiscal d'entreprise 2019** précise les dates suivantes :

- Mardi 21 mai 2019 à minuit pour les départements allant de 01 à 19 ;
- Mardi 28 mai 2019 à minuit pour les départements allant de 20 à 49 (avec la Corse) ;
- Mardi 4 juin 2019 à minuit pour les départements allant de 50 à 976.

### La date limite pour une déclaration via courrier

**Bon de savoir** : à partir de 2019, la **déclaration électronique est obligatoire pour presque tous les contribuables**, et ce, sans conditions de revenus. Toutefois, si votre résidence principale n'est pas connectée à Internet ou si vous n'êtes pas apte à effectuer une déclaration en ligne (personnes âgées ou à mobilité réduite), vous pouvez continuer à déclarer vos impôts sur papier.

L'envoi d'une **déclaration sur papier** peut être effectué par la Poste, le cachet faisant foi ou, déposé directement dans le centre d'impôts situé à proximité de votre domicile.

La clôture de la réception d'une déclaration d'impôt sur papier est fixée au jeudi 16 mai 2019.

## Les dates limites pour les non-résidents et les expatriés

Les **dates limites pour la déclaration SCI concernent également les expatriés** et les non-résidents. Ainsi, la fin du dépôt du formulaire de déclaration fiscale est fixée au :

- Jeudi 16 mai 2019 à minuit pour une déclaration sur papier ;
- Mardi 21 mai 2019 à minuit pour une télédéclaration.

## Que faire en cas de retard ?

Si votre **déclaration SCI de 2018 n'a pas encore été exécutée alors que la date limite est dépassée**, votre demande est toujours recevable. Vous devez néanmoins vous acquitter d'une certaine somme relative à une pénalité de retard ou à une sanction d'absence.

Sachez qu'il est possible de tenter de demander une remise sur les impôts auprès du responsable de votre centre en détaillant les causes de votre **retard de déclaration**. Vous pouvez également apporter une correction à votre déclaration au cas où vous constatez une erreur ou un oubli, même si les dates limites sont expirées.

## Quelle est la date limite de déclaration d'une TVS ?

Si la SCI utilise, possède ou loue des voitures de tourisme immatriculées en France ou dans un autre État, celles-ci sont imposables par la taxe sur les véhicules des sociétés (TVS). Voici une liste des voitures de tourisme concernées :

- Les voitures portant l'**immatriculation de la catégorie** « VP » ;
- Les voitures à usage multiple catégorisées « N1 » et consacrées au transport de voyageurs, de leurs bagages et de leurs biens ;
- Les **voitures de moins de 5 places assises** avec une carrosserie européenne de camion pick-up.

Les **dates limites de la déclaration de la TVS en régime normal**, si la société n'est pas redevable de la TVA ou en régime simplifié, étaient fixées à la fin du mois de janvier 2019.

## Quel formulaire pour la déclaration SCI ?

Le choix du **formulaire destiné à déclarer les impôts d'une SCI** dépend du type d'impôt auquel elle est soumise.

Quelles sont les étapes à suivre pour effectuer une déclaration des revenus de la SCI ?

Outre la déclaration de revenus de la société, le **gérant doit mentionner obligatoirement la part restituée à chaque associé de la SCI**. Les membres doivent ensuite déclarer eux-mêmes leur action en tant que revenus locatifs.

### Effectuer le décompte des recettes et des dépenses

Le décompte des recettes et des dépenses de la société figure parmi les étapes incontournables avant la déclaration de revenus. Les recettes de la SCI concernent :

- Les **loyers encaissés** ;
- Les aides et subventions reçues ;
- Les **retards de loyers encaissés** ;
- Les indemnités d'assurance ;
- Les recettes recueillies pour la location d'espaces publicitaires ;
- Les recettes provenant de la location de toit.

Les dépenses de la SCI impliquent :

- Le coût des différents travaux entrepris ;
- Les **frais d'entretien** ;
- La taxe foncière ;
- Les primes d'assurance ;
- Les **taxes locales** ;
- Les frais relatifs à la gestion des immeubles.

### Déposer la déclaration des revenus de la SCI

Si la SCI est soumise à l'impôt sur le revenu, le gérant et chaque associé doivent déposer une déclaration d'impôt auprès du centre fiscal le plus proche. Comme énoncé plus haut, la **déclaration d'impôt de la SCI effectuée par le gérant** doit

inclure l'ensemble de tous les revenus de la société de l'année et les parts de chaque associé. Il revient ensuite à ces bénéficiaires de procéder à leur déclaration des revenus fonciers individuels perçus.

## Informer les associés de la SCI

Lorsque la déclaration de revenus de la SCI a été déposée auprès du centre fiscal, le gérant en informe les associés et leur adresse une copie de la déclaration complète ainsi qu'une annexe. Cet avis peut être envoyé :

- Par **lettre recommandée avec accusé de réception** ;
- Par pli d'huissier ;
- En main propre pendant une [assemblée générale des associés de la SCI](#) qui sont convoqués via une lettre recommandée ou un pli d'huissier.

## Les associés effectuent leur déclaration de revenus

Une fois que les associés reçoivent une copie de la déclaration complète de revenus de la SCI, ils procèdent à la déclaration de leurs revenus. Deux cas peuvent se présenter :

- Si les **revenus ne dépassent pas 15 000 €** : dans ce cas, l'associé peut déclarer ses revenus suivant le régime du micro-foncier. Cela lui permet de bénéficier d'un abattement de 30 % ;
- Si les **revenus excèdent 15 000 €** : dans ce cas, l'associé doit absolument déclarer ses revenus suivant le régime du réel simplifié. Cela lui permet de déduire toutes les charges de la SCI multipliées par son coefficient de parts et les dépenses personnelles retenues dans le cadre de la SCI.

Outre l'abattement de 30 %, l'associé ayant sélectionné le régime [micro-foncier de SCI](#) peut déclarer des déficits. Ce [déficit foncier de la SCI](#) est généré par les dépenses relatives à la **gestion des biens immobiliers** et peut être déduit des revenus globaux de l'associé à condition qu'il ne dépasse pas 10 700 €.

Quels sont les différents formulaires à remplir pour la déclaration d'impôts SCI ?

Les formulaires à remplir pour la déclaration des revenus d'une SCI diffèrent en fonction du déclarant, de la forme de la SCI et de son statut. Pour **déclarer les revenus issus de l'ensemble des propriétés** bâties et non bâties d'une SCI non soumise à l'impôt sur les sociétés, le gérant doit utiliser le formulaire Cerfa 2072. Il

doit remplir le formulaire 2072-S si la SCI regroupe les caractéristiques ci-après :

- Les associés sont uniquement des personnes physiques ou des personnes morales disposant des parts dans leur activité professionnelle ;
- La **SCI n'est pas nue-proprétaire** ;
- La SCI ne sert d'aucune [défiscalisation](#) telle que Besson, Robien ou Périssol ;
- La **SCI ne possède aucun bien immobilier situé dans un secteur sauvegardé** ou de mis en valeur du patrimoine ;
- La SCI n'est pas titulaire d'un bâtiment catégorisé monument historique.

Au cas où l'une des conditions ci-dessus ne concerne pas la SCI, le [gérant de la SCI](#) doit remplir le formulaire 2072-C-SD et éventuellement adjoindre une déclaration complémentaire.

Pour déclarer leurs revenus fonciers, les **associés sont invités à remplir le formulaire de déclaration 2042** s'il s'agit d'une part de moins de 15 000 € et le formulaire 2044 si elle excède 15 000 €.

## Comment remplir la déclaration SCI ?

Afin de ne pas vous tromper lors de la déclaration des revenus de votre SCI, référez-vous à la **notice explicative rattachée à votre fiche de déclaration**. Trouvez également les étapes à suivre ci-dessous.

Comment remplir l'annexe 1 du Cerfa 2072 ?

Le Cerfa n°2072-A1 est composé de 26 lignes et de plusieurs colonnes.

- **Ligne 1** : Le total des loyers HT reçus en cours d'exercice ;
- **Ligne 2** : Les dépenses de rénovation réglées par le preneur (bail à réhabiliter à terme) ;
- **Ligne 3** : Les recettes brutes issues de différentes sources et/ou de subventions ;
- **Ligne 4** : Les loyers des espaces mis à disposition gratuitement aux associés que la SCI ne perçoit pas ;
- **Ligne 6** : Les salaires des employés mandatés pour la gestion de l'immeuble, les frais de notaire et d'avocat ;
- **Ligne 7** : Les différents frais comme ceux de téléphone, de publicité, etc. (moins de 20 €/logement) ;
- **Ligne 8** : Les primes d'assurance ;
- **Ligne 9** : Les dépenses pour l'entretien de l'immeuble ;

- **Ligne 11** : Les dépenses pour le compte du locataire qui n'ont pas été remboursées ;
- **Ligne 12** : Les éventuelles indemnités d'éviction ;
- **Ligne 13** : Les impôts locaux acquittés (taxe foncière) ;
- **Ligne 14** : Les charges de syndic non payées ;
- **Ligne 15** : Somme totale pour le paiement des frais de syndic ;
- **Ligne 16** : Réductions obtenues en cas d'application de dispositifs fiscaux ;
- **Ligne 20** : Le taux d'intérêts des prêts acquis pour la rénovation des immeubles de la SCI ;
- **Ligne 21** : Le bilan des revenus ou du déficit rattaché à l'utilisation de l'immeuble, dont le total des recettes, les réductions, les frais et les charges à soustraire des recettes ainsi que des intérêts de prêt ;
- **Ligne 22** : Le décompte supplémentaire effectué pour non-respect de l'engagement de location ou de conservation des parts ;
- **Ligne 23** : Les indemnités versées aux associés ;
- **Ligne 24** : Le bilan des revenus ou déficits observés lors de la totalisation des revenus ou des pertes rattachés à l'utilisation de l'immeuble, des indemnités des associés et du décompte supplémentaire ;
- **Ligne 25** : Le montant du revenu ou du déficit observé sur les parts détenues par la SCI dans une autre entreprise immobilière soumise à l'impôt sur le revenu ;
- **Ligne 26** : La totalisation des revenus nets ou du déficit issu des parts sociales obtenues dans une autre société immobilière.

## Comment remplir le formulaire principal ?

Le **formulaire principal comporte des cases contenant les revenus bruts**, le paiement sur travaux, les intérêts d'emprunts, les frais et charges autres que les intérêts d'emprunt et le revenu net. Il suffit d'insérer dans chaque case la somme totale au titre de chaque immeuble appartenant à la SCI.

Vous devez **mentionner dans ce formulaire les renseignements relatifs à la SCI** tels que les coordonnées du gérant, le siège social de la société, le nombre d'associés, la liste des immeubles détenus par la SCI. Indiquez également le montant des [plus-values de la SCI](#) ou les moins-values en cas de cession d'immeuble.

Vous trouverez dans le formulaire une case déduction spécifique et une autre Nature de l'immeuble. Pour les remplir, référez-vous aux codes inscrits dans la notice du formulaire. Découvrez également des **cases relatives à l'identification des tiers que vous devez compléter** avec les coordonnées des locataires ou des personnes occupant gratuitement les immeubles.

Enfin, vous devez indiquer les **opérations de cession de parts sociales de la SCI** ayant lieu en cours d'exercice. Mentionnez aussi bien les anciens associés que les nouveaux actionnaires.

## Comment remplir une déclaration Cerfa 2071 ?

La déclaration Cerfa n°2071 est destinée à la déclaration des **sociétés immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés**. Il s'agit d'un formulaire servant à déclarer les parts de revenus et des dépenses supportées par la société pour chaque associé.

Ce document de déclaration doit comporter :

- Un formulaire **2071-SD** ;
- Un formulaire **2071-I-SD** qui est l'annexe.

Pour remplir les 13 lignes de ce formulaire, vous pouvez **demandeur l'aide d'un expert-comptable** ou vous référer à la notice de déclaration. À titre d'exemple :

- Dans la **ligne A01**, vous devez mentionner le résultat fiscal N-1 imposé au taux normal et le taux de l'acompte ;
- Dans la **ligne A02**, vous devez indiquer le résultat fiscal N-1 imposé au taux réduit et le taux de l'acompte.

## Formulaires (cerfa 2071 et 2072) à télécharger pour la déclaration SCI

Les formulaires de déclaration d'impôt SCI sont disponibles en annexe à ce document ou en cliquant sur les liens ci-après.

- [Le formulaire 2071-SD](#) pour la déclaration des sociétés immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés ;
- [Le formulaire 2071-I-SD](#) qui est une annexe à la déclaration des sociétés immobilières de copropriété ;

- [Une notice 2071-NOT-SD](#) qui est la notice d'aide pour remplir la déclaration des sociétés immobilières de copropriété;
- [Le formulaire 2072-S-SD](#) pour la déclaration des sociétés immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés ;
- [Le formulaire 2072-S-A1-SD](#) qui est l'annexe de la déclaration des sociétés immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés ;
- [Le formulaire 2072-S-A2-SD](#) qui est l'annexe 2 de la déclaration des sociétés immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés ;
- [Une notice 2072-S-SD](#) qui est la notice d'aide pour remplir la déclaration sociétés immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés.