

La déclaration de revenus de la SCI

Description

La [SCI \(société civile immobilière\)](#) doit procéder à une déclaration annuelle de ses revenus. Cela passe par une télédéclaration au plus tard le 2ème jour ouvré suivant le 1er mai de l'année N s'agissant des loyers perçus sur l'année N-1. Lorsque l'exercice comptable suit l'année civile, la SCI doit soumettre la déclaration dans cette période. La société doit la déposer dans les 90 jours suivant la clôture de l'exercice comptable lorsque cette dernière ne s'aligne pas sur l'année civile. La [fiscalité de la SCI](#) varie selon son régime d'imposition.

[Expertise comptable : demander mon devis](#)

Quelles sont les formalités requises pour la déclaration des revenus d'une SCI assujettie à l'impôt sur le revenu (IR) ?

L'assujettissement de la SCI à l'impôt sur le revenu (IR) est la situation la plus courante. Ainsi, lorsqu'il est question de [créer une SCI](#), à moins d'opter pour une imposition au régime de l'impôt sur les sociétés ou dans le cas d'une activité justifiant son imposition, elle est imposée à l'impôt sur le revenu. La déclaration des résultats de la SCI se fait annuellement.

Une **SCI soumise à l'IR doit faire 2 déclarations** :

1. La déclaration incombant au gérant ;
2. La déclaration individuelle des associés.

Déclaration incombant au gérant

Le gérant de la SCI se doit de fournir des informations détaillées aussi bien sur les revenus de la société que sur le partage de ces revenus entre les différents associés.

La **déclaration se fait annuellement**.

Il est impératif de faire la déclaration avant le deuxième jour ouvré après le 1er mai. Elle **concerne tous les revenus perçus par le gérant** tout au long de l'année

précédente (N-1).

Attention : En cas de fraude, le gérant peut engager sa responsabilité.

Chaque année, le gérant doit **compléter le formulaire Cerfa n°2072** qui permet de fournir au Service des Impôts des Entreprises (SIE) diverses informations concernant la situation fiscale de la société. Il est possible de télécharger ce formulaire sur le site de la Direction Générale des Finances Publiques.

Remplir correctement les formulaires **nécessite que le gérant fasse un inventaire préalable des revenus** de chaque structure. Il doit prendre en compte les subventions et loyers perçus ainsi que les gains générés lorsqu'un espace sur le toit est mis en location au profit d'antennes relais. Les charges telles que les taxes associées à chaque bâtiment, les dépenses de personnel, ainsi que les travaux de réparation doivent également être inclus.

Le gérant devra **choisir entre le formulaire n°2072-S et le formulaire n°2072-C**, en tenant compte des spécificités de la SCI :

Le formulaire n°2072-S sera utilisé lorsque :

- Les associés sont des personnes physiques ;
- La SCI ne possède aucun immeuble spécial qui relève des restaurations immobilières Malraux ou des monuments historiques ;
- La société ne possède aucun bien en nue-propiété ;
- La SCI ne bénéficie d'aucun dispositif fiscal d'amortissement sur un logement (Périssol, Borloo neuf, Robien classique ou recentré, Besson neuf...).

En revanche, le formulaire n°2072-C sera utilisé lorsque :

- Les associés sont des personnes physiques ou morales ;
- La SCI est propriétaire d'un immeuble spécial ;
- La SCI détient un bien en nue-propiété ;
- La SCI a pratiqué une déduction au titre de l'amortissement pour un logement.

Ces deux formulaires requièrent généralement des informations similaires telles que :

- Les résultats nets destinés à être partagés entre les associés : revenus, frais, charges, intérêts d'emprunt, etc. ;
- Les données générales concernant la SCI : raison sociale, informations sur le gérant de la SCI et le comptable, etc. ;
- Les informations relatives aux produits ou charges engagés par la SCI (autres

que les revenus des immeubles) : [plus-values de la SCI](#) ou moins-values résultant de la vente de biens immobiliers par la SCI ;

- La liste des immeubles que possède la société ;
- La liste des sociétés tierces qui éventuellement bénéficient de l'usufruit sur certains biens détenus ;
- Les opérations de cession de parts de la SCI réalisées au cours de l'exercice ;
- Les résultats comptables, financiers, fiscaux et exceptionnels de la société.

Formalités incombant aux associés

En dehors de la déclaration faite par le gérant, les associés **doivent déclarer les revenus perçus au sein de la société** du fait de leurs parts respectives. Il s'agira de revenus fonciers. Les associés distribuent les bénéfices selon leur part respective dans le [capital social de la SCI](#) et déclarent ces revenus lors de leur déclaration annuelle.

Bon à savoir : Les associés doivent individuellement déclarer le montant des revenus fonciers en se basant sur les déclarations du gérant. Ils doivent également communiquer une copie de cette déclaration au gérant.

Chaque associé calcule son revenu net foncier. Il **doit déduire divers frais et charges de ses revenus bruts fonciers** puis **reporter le résultat ainsi obtenu dans un formulaire** qui sera joint à leur déclaration générale de revenus imposables.

Deux formulaires peuvent être utilisés :

1. Le formulaire Cerfa n° 2042 : les parts sociales d'une SCI assujettie à l'Impôt sur le Revenu (IR) représentent la seule source de revenus fonciers pour cette société ;
2. Le formulaire Cerfa n°2044 : dans d'autres cas de figure comme la SCI à l'IS ou des revenus fonciers provenant d'autres sources, l'associé indique sa part des bénéfices imposables de la SCI dans sa déclaration de revenus fonciers en utilisant le formulaire Cerfa n°2044.

Lorsque vous êtes **assujetti au régime réel d'imposition**, vos revenus doivent être rapportés sur le formulaire 2044. Ce formulaire est annexé à votre déclaration de revenus globale. Lorsque **les revenus fonciers de l'associé dépassent 15 000 € au total, le régime réel devient obligatoire**. Il est impératif dans ce cas que l'associé ne touche aucun loyer excepté ceux qui sont issus de ses parts dans la SCI. Ainsi, l'associé est dispensé de compléter la déclaration annexe n°2044 mais il doit mentionner ses revenus bruts sur la déclaration n°2042.

Dans le régime micro foncier, le revenu imposable est obtenu après un **abattement de 30 % sur les revenus bruts**. Cet abattement représente les dépenses déductibles.

En revanche, si ces revenus sont inférieurs à 15 000 €, l'associé n'est pas soumis au régime réel. Toutefois, le choix du régime réel demeure avantageux en ce qui concerne la déduction des frais de gestion des biens immobiliers.

Traitement du déficit de La SCI en IR

L'entreprise peut être déficitaire lorsqu'on soustrait les charges déductibles des revenus fonciers. Le [déficit foncier de la SCI](#) doit résulter des dépenses liées à la gestion des biens immobiliers. Il exclut les intérêts d'emprunt. Ce déficit peut être reporté sur les exercices comptables futurs dans la limite de 10.700 euros par an sur les revenus globaux. Lorsque le montant du déficit est supérieur à la limite d'imputation autorisée par an, l'excédent peut être reporté sur les 10 années à venir.

Bon à savoir : La limite de 10 700 euros en ce qui concerne l'imputation du déficit sur les revenus globaux est portée à 15 300 euros au sein du dispositif Périssol.

Quelles sont les formalités requises pour la déclaration des revenus d'une SCI assujettie à l'impôt sur les sociétés (IS) ?

La SCI peut être **soumise à l'impôt sur les sociétés** notamment lorsqu'elle est engagée dans une activité assimilée à l'industrie ou au commerce, comme la **location de logements meublés**. Dans cette situation, il faut distinguer la déclaration qui est faite lorsque la société fait des bénéfices et le cas dans lequel l'exercice comptable est déficitaire.

Entreprise bénéficiaire

La SCI doit faire l'objet d'une comptabilité rigoureuse. Chaque année, la SCI doit faire une déclaration de revenus auprès du service des impôts des entreprises (SIE).

Toutes les informations fiscales qui concernent la SCI doivent être renseignées sur le formulaire Cerfa n°2065-SD. Ce formulaire comprend les éléments suivants :

- Identification de la société ;
- Description de l'activité exercée ;
- Informations sur l'imposition : taux d'imposition du résultat fiscal, déficits, plus-values, éventuels abattements et exonérations ;
- Montant des recettes sujettes à la contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) ;
- Distribution des produits des actions et parts sociales.

La déclaration concerne les bénéfices de la société civile immobilière. Il faut soustraire les charges des bénéfices pour obtenir ce résultat. Le taux normal de l'impôt sur les sociétés applicable depuis le 1er janvier 2023 s'élève à 25 %. Toutefois, il est possible de pour certaines entreprises sous réserve de remplir les conditions de bénéficier du taux réduit qui est de 15%.

Il existe deux délais dans lesquels cette déclaration doit être faite :

1. L'exercice comptable correspond à une année civile : déclaration le 2ème jour ouvré après le 1er mai ;
2. Autres cas : déclaration dans les 90 jours après la clôture de l'exercice comptable.

Lorsqu'une SCI décide de partager les bénéfices, les associés doivent rapporter directement les bénéfices qu'ils reçoivent dans le formulaire 2042, sous la rubrique "revenus des valeurs et capitaux mobiliers".

Entreprise déficitaire

Quand les dépenses de la [SCI soumise à l'IS](#) excèdent ses profits, celle-ci a 2 options :

1. Le report en avant : il s'agit de reporter le déficit sur le bénéfice des exercices futurs ;
2. Le report en arrière : permet d'obtenir une créance d'impôt auprès de

l'administration fiscale.

Quelles sont les 5 étapes de la procédure à suivre ?

La procédure de déclaration des revenus de la SCI **nécessite un suivi particulier** qu'il est crucial de mener avec sobriété sous peine de sanctions. Vous pouvez effectuer vos formalités directement en ligne. Cependant, vous avez également la possibilité de faire appel aux services d'un prestataire pour garantir le bon accomplissement de toutes les démarches.

Télédéclaration en 5 étapes clés

Faire la télédéclaration **passé par 5 étapes clés** :

1. Création d'un espace professionnel sur le site [impôts.gouv pour les professionnels](https://impots.gouv.fr/professionnels) : il va falloir renseigner vos identifiants fiscaux ;
2. Confirmation de la création de l'espace personnel : environ 2 semaines après l'inscription, vous recevrez un code d'activation par voie postale nécessaire pour finaliser l'accès au compte professionnel ;
3. Activation du compte ;
4. Accomplissement de la déclaration en ligne : il faudra renseigner les informations requises sur les revenus perçus par la société au cours de l'année fiscale en vérifiant minutieusement les données saisies afin d'éviter toute erreur ;
5. Validation et transmission de la déclaration : un accusé de réception est envoyé pour certifier sa prise en compte.

Les 5 étapes de la télédéclaration

- 1 Création d'un espace professionnel sur le site [impots.gouv](https://impots.gouv.fr) pour les professionnels
- 2 Confirmation de la création de l'espace personnel
- 3 Activation du compte
- 4 Informations à renseigner en ligne
- 5 Validation et transmission de la déclaration

LegalPlace.

Dans le formulaire 2072, les détails tels que les noms des associés, les données d'identification du dirigeant, les biens immobiliers loués et les coordonnées de contact sont à renseigner par le gérant.

S'agissant des biens loués, les informations requises prennent en compte les intérêts hypothécaires, les charges déductibles telles que les frais de réparation et de gestion, les bailleurs qui sont installés et les revenus fonciers bruts.

Quant aux bâtiments, la régularisation des avances sur charges de l'année précédente doit être faite. Elles sont versées au représentant de l'association syndicale de copropriété.

Toutes ces informations sont essentielles pour **déterminer le résultat fiscal de la société** en plus d'être une exigence comptable pour les SCI assujetties à l'impôt sur le revenu.

A noter : Le gérant peut utiliser un logiciel de comptabilité afin d'alléger sa tâche de déclaration en ligne des revenus locatifs.

Recours aux services d'un prestataire

Le [gérant d'une SCI](#) peut avoir recours aux services d'un prestataire lorsqu'il

rencontre des difficultés à le faire ou dans le simple but de s'en décharger.

Deux solutions s'offrent à lui : il peut opter pour l'EDI (échange de données informatisées) ou pour l'EFI (échange de formulaires informatisées).

Toutefois, il faut noter que le choix de l'EDI représente un investissement non négligeable, contrairement à l'EFI. En effet, elle coûte 100 euros par an à la SCI.

Cependant, l'EDI a l'avantage de permettre à la SCI de **bénéficier de l'accompagnement d'un expert-comptable** qui se charge de l'ensemble des démarches. Il est le garant de la fluidité de la mise en œuvre de la procédure.

Zoom : Les honoraires d'un expert-comptable pouvant être assez onéreux, vous avez la possibilité de déléguer la [gestion de la comptabilité de votre SCI](#) à LegalPlace. Pour un tarif abordable, vous bénéficiez ainsi d'un expert-comptable à votre disposition, chargé de produire tous vos documents comptables obligatoires.

A lire : [déclaration des revenus fonciers de la SCI](#)

FAQ

Qu'est-ce qu'une SCI ?

La SCI ou Société Civile Immobilière est une société qui permet la gestion et la détention de biens immobiliers. Son objet social est donc relatif à l'immobilier. L'objectif principal de la SCI est de générer des revenus locatifs à partir de propriétés acquises. La création d'une SCI nécessite au moins deux associés. Il peut s'agir de personnes physiques comme de personnes morales. Il en existe 5 catégories : SCI de location ou de gestion, SCI familiale, SCI de jouissance à temps partagé et SCI de construction vente.

Comment se répartissent les résultats de la SCI ?

Les résultats de la SCI se distribuent entre associés en fonction de leurs parts sociales. La répartition peut s'effectuer selon ce que prévoient les statuts de la SCI ou selon des accords spécifiques conclus entre associés. Généralement, les bénéfices sont répartis proportionnellement à la participation de chaque associé dans le capital

social de la SCI.

Qu'est-ce que la SCI de famille ?

La SCI familiale est une Société Civile Immobilière formée entre des membres d'une même famille. Elle a pour objectif principal de faciliter la détention, la gestion et la transmission de biens immobiliers. Elle a l'avantage d'offrir une bonne politique successorale mais peut entraîner des formalités administratives lourdes et impliquer une comptabilité obligatoire.