

Déficit foncier en SCI : quelle réduction d'impôt possible ?

Description

En présence d'un déficit foncier en SCI à la clôture de l'exercice social, il est possible de l'imputer sur les revenus personnels des associés. Cette opération a pour conséquence de réduire le montant des revenus de chaque associé, et donc de diminuer les impôts.

L'imputation de ce déficit est toutefois soumise à conditions. Ce mécanisme, qui s'applique uniquement en [SCI transparente](#), c'est-à-dire soumise à l'impôt sur le revenu, ne doit pas être employé de manière abusive.

[Créer ma SCI](#)[Créer mes statuts de SCI](#)

Comment imputer le déficit foncier en SCI ?

Le déficit foncier permet de diminuer les revenus imposables de l'associé, en vue de réduire le montant de son impôt. L'application du mécanisme du déficit foncier en SCI est toutefois soumise à conditions :

- Conserver le régime fiscal de l'impôt sur le revenu
- Soumettre les revenus fonciers au régime réel d'imposition
- Constater un déficit dans le calcul du résultat fiscal de la SCI

Condition n°1 : être en SCI à l'IR

La première condition pour bénéficier du mécanisme avantageux du déficit foncier est liée au **régime fiscal de la SCI** : seule une société imposée à l'IR offre la possibilité aux associés de diminuer leurs revenus personnels globaux en vue de réduire le montant de leur impôt. On parle alors de SCI transparente. Il s'agit du mode d'imposition par défaut de la SCI.

Bon à savoir : les associés peuvent faire le choix de soumettre la société au régime de l'impôt sur les sociétés, cette option étant irrévocable. La [SCI à l'IS relève d'un régime fiscal](#) distinct, qui implique notamment une imposition à double niveau. La société paie elle-même l'impôt sur son résultat fiscal, et les associés sont taxés sur les dividendes lorsqu'ils sont distribués.

Au sein d'une SCI à l'IR, les revenus de la société sont exclusivement imposés au niveau des associés, à leur taux marginal d'imposition, peu importe que les dividendes leur soient distribués ou que l'assemblée générale vote leur mise en réserve.

Dans ces conditions, la fiscalité de la SCI transparente est relativement simple : la société perçoit des revenus (encaissement des loyers, etc.), dont on déduit certaines charges en vue d'obtenir le [résultat net](#).

Selon le montant du résultat fiscal, les conséquences pour les associés sont différentes :

- **Le résultat net est positif** : le montant total est réparti entre les associés, de manière concrète ou abstraite, à proportion de leur pourcentage dans la société, pour le calcul de l'impôt.
- **Le résultat net est négatif** : on constate le déficit foncier de la SCI, qui est réparti de la même manière que le résultat positif. Toutefois, au lieu d'augmenter les revenus personnels globaux de l'associé, le déficit foncier permet de réduire l'assiette de l'impôt.

Condition n°2 : soumettre les revenus fonciers au régime réel d'imposition

Deuxième condition pour bénéficier des avantages fiscaux du déficit foncier en SCI, **les revenus fonciers doivent relever du régime réel d'imposition.**

Lorsque les revenus de la SCI demeurent en-deçà d'un certain seuil, la société peut opter pour le [régime microfoncier](#), qui présente certains avantages fiscaux qui le distingue du régime réel :

- **Régime microfoncier** : ce régime offre l'avantage de la simplicité. Seules peuvent y prétendre les SCI qui détiennent des logements loués non meublés, et dont les revenus annuels bruts de loyers ne dépassent pas 15 000 € par associé. Au microfoncier, l'associé bénéficie d'un abattement forfaitaire de 30 % sur ses revenus fonciers pour le calcul de son impôt. Il ne peut en aucun cas bénéficier du mécanisme du déficit foncier.
- **Régime réel** : ce régime s'applique par défaut dès lors que le seuil de 15 000 € de revenus locatifs est dépassé. En-dessous de ce seuil, les associés peuvent décider d'opter pour le régime réel : il convient alors d'effectuer une démarche déclarative auprès de l'administration fiscale. Au régime réel d'imposition des revenus perçus par la SCI, les charges réelles sont déduites des recettes

locatives brutes : dès lors que le montant des charges est supérieur au montant des recettes, chaque associé bénéficie du déficit foncier à proportion de ses parts dans la SCI.

Lorsque le montant des charges liées au patrimoine immobilier dépasse 30 %, il peut donc s'avérer avantageux d'opter pour le régime d'imposition au réel.

Attention : l'option au régime réel s'applique pour une durée minimum de 3 ans. Dans ce contexte, il est important de réaliser une étude sur le moyen terme. Par exemple : la réalisation de travaux de rénovation coûteux peut amener les associés à privilégier l'imposition au réel alors que les charges réelles comptabilisées les 2 années suivantes seront largement inférieures à 30 % des revenus locatifs ; dans un objectif d'optimisation fiscale, le gérant a tout intérêt à établir un budget [prévisionnel](#) pour comparer les avantages du régime réel et de l'abattement forfaitaire de 30 % en microfoncier.

Condition n°3 : constater un déficit à la clôture de l'exercice fiscal

Dernière condition évidente pour réduire le montant de son IR grâce au mécanisme du déficit foncier en SCI : **l'existence d'un déficit**.

Mathématiquement, le déficit foncier se définit comme le résultat négatif de la différence entre les revenus générés par les biens immobiliers et les charges liées au patrimoine de la société :

$$\text{Déficit} = \text{revenus} - \text{charges}$$

lorsque les charges sont supérieures au revenus

Pour calculer le déficit foncier de la SCI, sont notamment considérées comme des [charges déductibles](#) les dépenses suivantes :

- Les honoraires des professionnels assurant des services liés à l'exploitation des logements mis en location (syndic, agence immobilière, gardiennage et conciergerie...)
- Les primes d'assurance
- Les charges de copropriété dans un immeuble
- Les [taxes foncières](#)
- Les intérêts d'emprunt et l'ensemble des frais annexes liés à la souscription du crédit immobilier

- Les dépenses de travaux d'entretien, d'amélioration et de réparation des biens immobiliers

Attention : les travaux réalisés en vue d'agrandir un bien immobilier ne rentrent pas dans le cadre des charges déductibles permettant de créer un déficit foncier au profit des associés de SCI. Les travaux de construction et de reconstruction, de même, sont exclus du calcul des charges déductibles.

Comment calculer le déficit foncier en SCI ?

Pour choisir en connaissance de cause d'opter pour une SCI à l'IR et le régime réel d'imposition des revenus fonciers, il est important de connaître les limites de la réduction d'impôt permise par le déficit foncier au bénéfice des associés.

Zoom : LegalPlace propose, en plus de la [création de votre SCI](#), une solution de comptabilité en ligne, qui vous permet de gérer plus facilement les comptes de votre SCI. Grâce à notre application, vous pourrez consulter les comptes en temps réel et générer sans délais vos documents comptables. Un expert-comptable affecté au traitement de votre dossier est disponible pour vous accompagner dans vos démarches et répondre à toutes vos questions.

Les règles de calcul du déficit foncier en SCI

Les **seuls intérêts d'emprunt**, même supérieurs aux recettes locatives brutes, ne permettent en aucun cas de créer un déficit foncier en SCI. Les intérêts d'emprunt s'imputent exclusivement sur les revenus fonciers. Lorsque leur montant est supérieur au montant des revenus, la fraction supérieure ne vient pas diminuer les revenus personnels globaux de l'associé, mais s'impute sur les revenus fonciers à encaisser par la société dans les années à venir, dans la limite de 10 ans.

Les **charges déductibles** – à l'exception des intérêts d'emprunt – **sont prioritairement imputées sur les recettes locatives brutes**. Lorsque le montant des charges déductibles s'avère supérieur au montant des revenus fonciers, la SCI a créé un déficit foncier. Ce déficit foncier (qui correspond à la différence entre le montant des recettes et le montant des charges) est imputable sur le revenu global personnel de l'associé, salaire et toutes autres formes de rémunération inclus.

Dans le calcul du déficit foncier en SCI imputé sur les revenus personnels globaux en vue de réduire l'impôt, **seule la partie du déficit inférieure à 10 700 € est prise en compte**. Lorsque le déficit foncier de la SCI dépasse 10 700 €, la différence est

imputable sur les revenus fonciers à encaisser par la société dans les années à venir, dans la limite de 10 ans.

Calcul du déficit foncier en SCI, mode d'emploi

Pour évaluer la réduction d'impôt applicable en cas de déficit foncier réalisé par la SCI et imputable sur les revenus de l'associé, il est important de **suivre les étapes suivantes** :

1. Déterminer le revenu brut total de la SCI pour l'année ;
2. Calculer le montant total des charges déductibles ;
3. Soustraire le montant des intérêts d'emprunt au revenu brut total de la SCI, dans la limite d'un résultat négatif ;
4. Soustraire ensuite le montant des autres charges déductibles ;
5. Le résultat représente le montant du déficit foncier de la SCI. Il s'impute sur les revenus globaux des associés à proportion de leur quote-part dans la société, pour réduire le montant de leur impôt.

Exemple de calcul du déficit foncier imputable : cas pratique

Une SCI est créée entre 2 associés, A et B. A détient 40 % du capital et B détient 60 %.

- Les revenus annuels bruts de la SCI s'élèvent à 100 000 € ;
- Les intérêts d'emprunt pour l'année représentent 50 000 € ;
- Les autres charges déductibles s'élèvent à 150 000 € ;
- Le déficit foncier de la SCI est égal à :

$$100\ 000 - 50\ 000 - 150\ 000 = - 100\ 000\ \text{€}$$

En principe, A et B imputent respectivement 40 % et 60 % du déficit foncier de la SCI pour réduire leur impôt sur le revenu, soit un montant de 40 000 € au bénéfice de A et un montant de 60 000 € au bénéfice de B. En application du plafond annuel de 10 700 €, A et B réduisent le montant total de leurs revenus annuels de 10 700 € chacun pour le calcul de leur IR. La différence pourra être imputée les années suivantes, dans la limite de 10 700 € par an.

FAQ

Comment rendre une SCI déficitaire ?

Une SCI réalise un déficit lorsque les charges générées par la gestion et l'exploitation de son patrimoine immobilier sont supérieures à ses recettes.

Comment déclarer le déficit foncier en SCI ?

Le déficit foncier se déclare de la même manière que le résultat net positif de la SCI. Il convient en effet de reporter le montant correspondant au titre des revenus fonciers, en prenant bien soin de préciser qu'il s'agit d'un montant négatif.

Comment se calcule le déficit foncier ?

Le déficit foncier d'une SCI se calcule de la même manière que son résultat fiscal : il convient donc de soustraire les charges des revenus de la SCI. La société réalise un déficit lorsque le montant des charges est supérieur aux revenus de la société.