

Les dividendes en SCI (Société Civile Immobilière)

Description

Les dividendes en SCI peuvent être distribués aux actionnaires lorsque **la société réalise des bénéfices**. En principe, ils sont répartis entre les actionnaires proportionnellement à leur apport dans [le capital social de la société](#). Cependant, cette distribution ne peut se faire que dans certains cas. Quoi qu'il en soit, elle ne doit pas être effectuée sans réflexion préalable. La même prudence est nécessaire pour les sommes prélevées sur les bénéfices en report à nouveau et sur les réserves. Il faut que les montants soient déterminés suivant **des règles précises et consignées dans les statuts**.

[Créez votre SCI en ligne](#)
[Modèle de statuts de SCI](#)

Quel régime fiscal pour la SCI ?

Les dividendes en SCI ne peuvent être distribués **que si celle-ci est soumise à l'impôt sur les sociétés (IS)**. Le taux n'est pas le même selon que la société ait choisi [l'option à l'impôt sur le revenu \(IR\) ou à l'IS](#).

Taux d'imposition d'une SCI à l'IR

C'est la **règle des revenus fonciers** qui s'applique dans le cas d'une SCI à l'IR. La société n'est alors pas soumise à l'impôt sur les résultats positifs et les plus-values des [ventes de biens immobiliers](#). Les actionnaires seront, quant à eux, imposés à titre personnel quand ils effectueront leur déclaration de revenus, comme les personnes physiques détenant directement un bien. **Un IR au taux de 12,8 %, ainsi que des prélèvements sociaux de 17,2 %** s'appliquent aux plus-values immobilières.

Chaque actionnaire est imposé à l'IR sur la partie des bénéfices qui lui revient, dans la catégorie des revenus des capitaux mobiliers.

Dans le cas où la société ait obtenu un résultat négatif ou nul, le [déficit foncier](#) peut être prélevé sur les revenus fonciers perçus pendant les dix dernières années, ou sur le revenu global de l'actionnaire s'il est consécutif à des dépenses autres que les intérêts d'emprunt.

Impôt sur le revenu

Abattement qui s'applique à partir de la 6^e année de détention du bien

Abattement qui s'applique à partir de la 6^e année

Plus-value

Totalement exonérée au-delà de la 22^e a

Exonération totale au-delà de 30^e année

Un abattement progressif **permet de diminuer la plus-value immobilière.**

Taux d'imposition d'une SCI à l'IS

Les actionnaires qui optent pour l'IS font peser [la fiscalité](#) des revenus et des plus-values sur la société. Ils ne sont imposés que sur les dividendes de la SCI qu'ils ont perçus. **L'IS est appliqué sur les bénéfiques**, tandis que les déficits sont prélevés sur les résultats futurs. Le taux dépend de l'assiette de calcul. En 2020, il est de :

- 15 % jusqu'à 38 120 euros ;
- 25 % au-delà de 38 120 euros.

Pour les plus-values sur les cessions, **la règle applicable est celle des plus-values professionnelles**. Concernant l'abattement, il est de :

- 50 % pour les titres détenus de 2 à 8 ans ;
- 65 % pour les titres gardés au-delà de 8 ans.

Bon à savoir : il est possible d'estimer le montant de l'impôt à payer pour la SCI, à l'aide d'un [simulateur de calcul de l'IS](#).

Imposition des dividendes en SCI

Les dividendes en SCI sont imposés différemment **selon que l'actionnaire est une personne physique ou une personne morale**. Il existe cependant des moyens de réduire les impôts, voire de bénéficier d'une exonération.

Pour un associé personne physique

Les dividendes en SCI pour ce type d'associé sont soumis au [prélèvement forfaitaire unique \(PFU\)](#) effectué par l'administration fiscale au terme de la déclaration de revenus. Le taux du PFU est de 30 %, dont :

- 12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu ;
- 17,2 % au titre des prélèvements sociaux.

Quant aux dividendes bruts, ils sont soumis au PFU de 12,8 %.

Cependant, un associé personne physique **peut choisir le barème progressif de l'impôt sur le revenu** qui lui fait bénéficier d'un abattement de 40 % sur les dividendes si cette option lui est plus favorable.

Bon à savoir : dans tous les cas, cet impôt est à mettre dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Pour un associé personne morale

Les dividendes perçus par une [personne morale](#) sont **soumis à l'IS**. Et pour cause, la société est elle-même assujettie à l'impôt sur les personnes morales. Le taux d'imposition est de :

- 15 % pour un bénéfice inférieur ou égal à 38 120 euros ;
- 25 % pour un bénéfice supérieur à 38 120 euros et 500 000 euros

L'associé personne morale peut bénéficier d'une **exonération d'impôts sur les dividendes en SCI, mais seulement sous deux régimes fiscaux** :

- Le régime mère-fille où la société mère est exonérée à 95 % des impôts sur les dividendes perçus sur sa filiale ;
- Le régime d'intégration fiscale où seul 1 % des charges et des frais est imposé.

Bon à savoir : il est possible de [changer le régime fiscale d'une SCI](#), à condition de respecter certaines formalités.

Dans quel cas la SCI à l'impôt sur les sociétés est-

elle intéressante ?

Il faut d'abord savoir que **l'option à l'impôt sur les sociétés est irrévocable**, qu'elle soit exercée à la création de la SCI ou ultérieurement. Dans ce dernier cas, l'actionnaire aura deux choix :

- Conserver la valeur d'origine des biens et les amortir comme si l'amortissement était pratiqué à la création ;
- Inscrire les biens dans les comptes de la SCI à leur valeur réelle, à la date de l'option en pratiquant l'amortissement sur la base de cette valeur.

Pour un associé, l'amortissement de la valeur des biens permet de les optimiser. En revanche, il sera soumis à des impôts plus élevés lors de la cession de ces biens. La SCI à l'impôt sur les sociétés est donc une option avantageuse pour les **personnes qui souhaitent se constituer un patrimoine immobilier, mais qui ne projettent pas de revendre leurs biens.**

L'associé bénéficiera effectivement de l'amortissement pour réduire ses bénéfices. Il ne sera alors pas lésé par la forte imposition relative aux [plus-values](#) lors de la revente. L'impôt sur les sociétés est également un choix avantageux pour des biens pour lesquels il ne s'attend pas à des plus-values importantes, mais dont les revenus locatifs peuvent compenser le manque à gagner. Il s'agit donc d'un choix **recommandé pour des investissements importants ou liés à une activité professionnelle.**

Comment distribuer les dividendes en SCI ?

Le versement de dividendes n'est pas automatique, que ce soit pour une SCI assujettie à l'impôt sur les personnes physiques ou sur les personnes morales. En effet, cela ne peut se faire que si les conditions suivantes sont réunies :

- Trésorerie disponible ;
- Capital social entièrement libéré ;
- Assemblée générale des associés, au plus tard 6 mois après la clôture des comptes annuels.

Rappelons que les comptes d'un exercice social écoulé doivent être approuvés par les associés lors d'une [assemblée générale](#). Cependant, il faut aussi que celle-ci **s'exprime sur l'affectation du résultat de la société et prenne acte de la disponibilité des montants distribuables**

, notamment le bénéfice et les revenus fonciers.

Par ailleurs, l'assemblée générale est tenue de procéder à la distribution des dividendes **en respectant les dispositions des statuts de la société**. Cette règle est applicable qu'il s'agisse d'une :

- [SCI de location meublée](#) ;
- [SCI familiale](#) ;
- [SCI classique](#).

Bon à savoir : l'assemblée générale est l'entité responsable de la fixation du montant des sommes à verser aux actionnaires et de la date de paiement de celle-ci.

Comment déterminer le montant des dividendes en SCI ?

Lorsqu'une SCI réalise des bénéfices, elle peut distribuer des dividendes ou bénéfices par action à ses actionnaires en contrepartie de leur contribution au capital social. En principe, **la règle de la proportionnalité est applicable**. Si l'associé a apporté 25 % du capital, il encaisse ainsi 25 % des montants distribuables.

Zoom : La rédaction des statuts est une étape cruciale lors de la création de la SCI car elle permet de déterminer les modalités de distribution des dividendes. Legalplace vous propose d'effectuer toutes les démarches pour [créer une SCI](#) à votre place : nos équipes accomplissent toutes les formalités nécessaires notamment la rédaction des statuts.

Il convient de noter que toutefois, **la distribution proportionnelle des dividendes n'est pas obligatoire**. Dans le cas où les statuts de la SCI l'aient prévu, les actionnaires peuvent percevoir des dividendes sans tenir compte du nombre d'actions détenu par chacun. Mais quoi qu'il en soit, la détermination des montants des dividendes s'effectue sur la base du bénéfice imposable de la société. De ce fait, il est judicieux de **se référer avant tout aux comptes annuels de la SCI** pour l'exercice social écoulé. Cela permettra d'obtenir des montants précis, équitables et fiables.

Rappel : qu'est-ce qu'un dividende en société civile immobilière ?

Un dividende en [SCI](#) peut se définir comme le **bénéfice réalisé par la société et qui peut être distribué aux actionnaires**. La même définition s'applique aux montants distribuables provenant des bénéfices en report à nouveau ou des réserves.

Les bénéfices en report à nouveau correspondent à **la part des bénéfices qui n'est ni distribuée sous forme de dividendes ni ajoutée aux réserves**. Autrement dit, les dividendes d'une SCI, ce sont les bénéfices qui n'ont pas été affectés à :

- La compensation des pertes relatives aux exercices sociaux antérieurs ;
- La dotation de la réserve légale ;
- La dotation des réserves statutaires ;
- La dotation des réserves facultatives.

Pour rappel, seules les **SCI soumises à l'impôt sur les sociétés peuvent distribuer des dividendes**. Aussi, celles qui sont assujetties à l'impôt sur le revenu ne peuvent et ne sont pas tenues de procéder à une distribution. Par ailleurs, les montants affectés aux réserves facultatives peuvent être ajoutés au capital social de la société si les associés décident d'augmenter celui-ci. Mais, quelle que soit l'option choisie, il est toujours permis à l'assemblée générale de se prononcer **en faveur d'une distribution ultérieure sous forme de dividendes**.