Faire de la location meublée sur Airbnb avec une SCI

Description

Il est possible de proposer un bien en location meublée via une Société civile immobilière (SCI) sur Airbnb. Cette activité peut toutefois avoir des conséquences sur sa fiscalité, selon qu'il s'agit d'une source de revenus principale ou accessoire pour la société.

En effet, la location meublée se définit comme un acte de commerce qu'il n'est en principe pas ouvert à la SCI, dont l'objet social est civil par nature. Pour exercer cette activité sous ce statut, il est nécessaire de basculer vers le régime de l'impôt sur les sociétés (IS) dès la création de la SCI ou à compter de la date de changement d'activité.

Créer ma SCI en ligne
Modèle de statuts de SCI
Modèle de bail meublé

Peut-on louer en SCI sur Airbnb ?

Airbnb propose un service d'i**ntermédiation entre loueurs et particuliers** à la recherche d'une location meublée de courte durée. La popularité de cette plateforme en fait un marché convoité pour les loueurs, dont beaucoup envisagent de créer une SCI pour louer.

Les contrats de location sont en effet conclus rapidement et simplement, et sont particulièrement adaptés à la location meublée saisonnière.

La location meublée constitue une **activité commerciale par nature** au sens de l' article L.110-1 du Code de commerce. A ce titre, elle me peut en principe être exercée par une société civile comme la SCI, dont l'objet social doit être civil et non commercial.

Toutefois, il est possible d'exercer une activité commerciale comme la location meublée de courte durée en SCI sur Airbnb sous réserve de respecter l'une des conditions suivantes :

- Les revenus tirés de la location meublée saisonnière représentent **moins de 10% du chiffre d'affaires annuels**

© 2023 LEGALPLACE SAS

de la SCI
- L'activité de location meublée en SCI sur Airbnb **ne constitue pas sa source de revenus principale**, et ne peut donc pas comporter de caractère récurrent sur plusieurs années

Bon à savoir : l'observation de ces conditions permet de cumuler SCI et statut de LMNP (Loueur meublé non professionnel). La société peut à ce titre conserver le régime de l'impôt sur le revenu, qui constitue son mode d'imposition par défaut.

Lorsque la location meublée en SCI sur Airbnb génère des revenus importants ou est exercée à titre habituel, la société doit obligatoirement abandonner l'impôt sur le revenu (IR) et **basculer vers le régime de l'impôt sur les sociétés (IS)**.

Bon à savoir : les associés peuvent décider en assemblée générale de SCI d'opter temporairement pour le régime de l'IR pour une durée de **5 ans maximum**.

Quelles conséquences fiscales pour une SCI sur Airbnb ?

En principe, la SCI est soumise par défaut au régime de l'impôt sur le revenu (IR). On parle alors de SCI transparente, car les associés s'acquittent directement de l'impôt sur le résultat de la société.

En effet, les bénéfices imposables ou le déficit foncier réalisé par la SCI sont répartis entre les associés en fonction de leur participation au capital social. La quote-part du résultat est inscrite sur leur déclaration de revenus personnelle dans la catégorie des revenus fonciers et incorporée dans leurs revenus globaux, auxquels s'applique le barème évolutif de l'impôt sur le revenu.

Attention : l'imposition des bénéfices au travers des associés ne dispense pas la SCI de procéder à la déclaration de ses résultats, qui doit être effectuée annuellement au moyen du formulaire 2072 C ou S selon sa situation.

Cependant, lorsque l'objet social de la SCI présente un caractère commercial, **la société relève obligatoirement du régime de l'impôt sur les sociétés (IS)**. Il s'agit du mode d'imposition par défaut des sociétés commerciales comme la Société par actions simplifiée (SAS) ou la Société à responsabilité limitée (SARL).

© 2023 LEGALPLACE SAS

La SCI s'acquitte ainsi elle-même de l'impôt sur son résultat au **taux normal de l'IS fixé à 25%** à compter du 1er janvier 2022. Le **taux réduit à 15%** s'applique sur la part des bénéfices inférieure à 42 500€ sous réserve de respecter certaines conditions :

- Chiffre d'affaires hors taxes inférieur à 10 millions d'euros
- Capital social entièrement libéré
- Capital détenu à hauteur d'au moins 75% par des associés personnes physiques

Le changement de régime fiscal de la SCI donne lieu à de nouvelles obligations comptables et déclaratives, notamment :

- Tenue d'une comptabilité rigoureuse respectant les règles de la comptabilité d'engagement
- Etablissement d'un plan comptable de SCI
- Application du régime des plus-values immobilières professionnelles

FAQ

Quel statut pour louer en Airbnb ?

Un loueur particulier qui met en location son bien sur Airbnb à titre occasionnel peut choisir le statut de la micro-entreprise. Lorsque le projet locatif réunit plusieurs personnes, il est préférable de constituer une société comme la SCI ou la SARL.

Comment sont imposés les revenus locatifs tirés de Airbnb ?

Le mode d'imposition des revenus tirés de Airbnb dépend du statut juridique choisi. Pour un particulier, les revenus locatifs saisonniers sont soumis au régime micro-BIC s'il opte pour le statut de la micro-entreprise.

Quel statut pour faire de la location meublée ?

Selon que l'activité est exercée à titre principal ou accessoire, il convient de choisir entre les statuts de LMP (Loueur meublé professionnel) ou LMNP (Loueur meublé non

© 2023 LEGALPLACE SAS

professionnel).

© 2023 LEGALPLACE SAS