Le cumul des statuts de SCI et LMNP

Description

Le cumul du statut de SCI avec celui de location meublée non professionnelle (LMNP) n'est en principe pas possible contrairement à celui de l'EURL et la LMNP. En théorie, une Société civile immobilière (SCI) dont l'objet doit nécessairement être civil ne peut exercer d'activité de location meublée, considérée comme étant de nature commerciale.

Toutefois, la loi prévoit des tempéraments et permet à une SCI d'exercer une activité de LMNP, sous certaines conditions :

- Remplir les critères propres au statut de LMNP
- S'assujettir au régime de l'impôt sur les sociétés (IS) lorsque les revenus tirés de la location représentent plus de 10% du chiffre d'affaires de la SCI

Créer ma SCI en ligneModèle de statuts de SCI

Peut-on cumuler les statuts de SCI et de LMNP ?

La SCI appartient à la catégorie des sociétés civiles, qui se distinguent des sociétés commerciales de par leur obligation d'avoir un objet civil. Il s'agit d'une forme sociale permettant à ses associés d'investir à plusieurs dans l'immobilier, notamment par la mise en location d'un logement.

L'article 1845 du Code civil apporte une définition négative de la société civile : *"Ont le caractère civil toutes les sociétés auxquelles la loi n'attribue pas un autre caractère à raison de leur forme, de leur nature, ou de leur objet."*

Il résulte de cette disposition légale que les sociétés civiles, et par extension la SCI, ne peuvent exercer une activité commerciale par nature, excluant de fait la location meublée professionnelle (LMP) ou non professionnelle (LMNP), considérée comme telle par l'administration fiscale.

En effet, les profits réalisés grâce à une activité de location meublée, qu'il s'agisse d'une LMP ou d'une LMNP, sont imposés au titre des bénéfices industrielles et commerciaux (BIC) en principe exclus du régime de la SCI.

© 2023 LEGALPLACE SAS

La location meublée permet au loueur de retirer des revenus locatifs de son activité, par opposition à la location vide dont les bénéfices appartiennent à la catégorie des revenus fonciers réalisés par une SCI.

Plusieurs conditions sont requises afin de bénéficier de ce statut :

- Détenir un bien en nom propre
- Proposer à la location un logement décent équipé d'un ameublement minimum (literie, plaques de cuisson, réfrigérateur…)

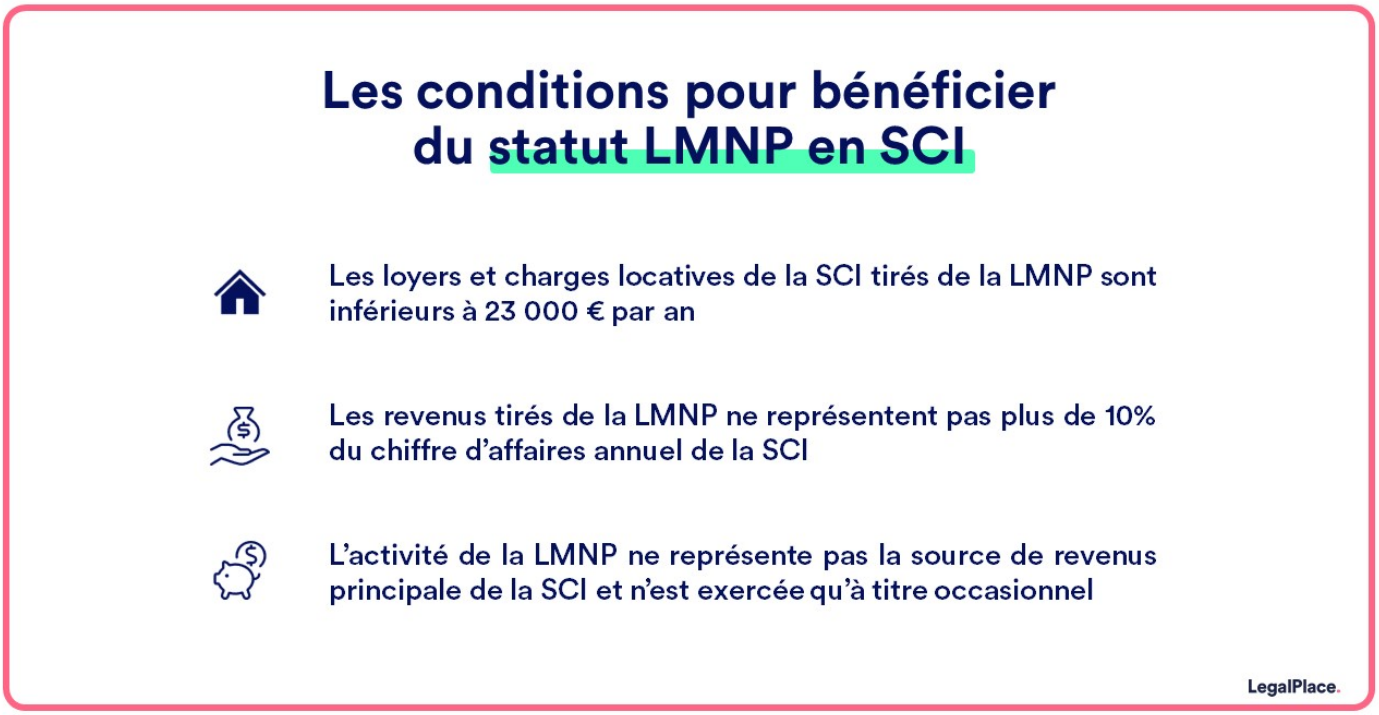
Il est toutefois possible pour la SCI d'exercer une activité de location meublée non professionnelle dès lors qu'elle remplit les conditions requises pour l'application de ce régime:

- **Les recettes tirées de la LMNP (loyers et charges locatives) n'excèdent pas 23 000€ par an**
- **La LMNP ne constitue pas la source de revenus principale de la société**

Si ces conditions ne sont pas respectées, l'activité de la SCI relève du régime de la location meublée professionnelle, ce qui emporte certaines conséquences sur le plan fiscal.

Quelles conditions pour cumuler les statuts de SCI et de LMNP ?

© 2023 LEGALPLACE SAS



La SCI peut librement exercer une LMNP en complément de son activité principale, mais perdra toutefois le bénéfice du régime de l'impôt sur le revenu (IR), applicable par défaut aux sociétés civiles, si certaines conditions ne sont pas remplies :

- **Les revenus tirés de la LMNP correspondent à moins de 10% de l'ensemble du chiffre d'affaires annuel réalisé par la SCI**
- **L'activité de LMNP n'est exercée par la SCI qu'à titre occasionnelle** : il peut s'agir notamment de locations de courte durée, qui n'est pas renouvelée de manière régulière.

Bon à savoir : lorsque la SCI est soumise au mode d'imposition par défaut de l'impôt sur le revenu (IR), les bénéfices de la société sont répartis entre les associés au prorata de leur participation au capital social, puis déclarés sur leur déclaration de revenus personnelle. Il leur est alors appliqué le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Si la SCI ne remplit pas ces conditions, elle doit impérativement basculer vers le régime de l'impôt sur les sociétés (IS), qui correspond au mode d'imposition dont relèvent normalement les sociétés commerciales. Les bénéfices imposables de la société sont ainsi soumis au taux fixe de 25%.

Elle peut toutefois se voir appliquer le taux réduit de 15% sur la tranche des bénéfices

© 2023 LEGALPLACE SAS

inférieure à 42 500€ lorsque 3 conditions sont remplies :

- Chiffre d'affaires hors taxes inférieur à 10 millions d'euros
- Le capital social est entièrement libéré
- Le capital social est détenu par des personnes physiques à hauteur de 75%

Bon à savoir : le passage du régime de l'IR au mode d'imposition à l'IS est définitif. Une fois effectué, la SCI ne dispose plus de la possibilité de revenir au régime initial.

Quelles conséquences en cas de cumul du statut de la SCI avec le régime de la location meublée ?

L'exercice d'une activité de location meublée par la société emporte diverses conséquences, notamment à l'égard de la fiscalité de la SCI.

En effet, il est généralement préférable pour la société de conserver le régime de l'IR, dont le barème progressif se révèle très souvent plus avantageux que les taux fixes de l'impôt sur les sociétés. Cependant, selon sa situation, elle ne dispose pas toujours de ce choix et sera soumise à une fiscalité aux règles plus lourdes.

En cas de respect des seuils de revenus de la LMNP

La SCI qui s'astreint au respect des seuils de revenus lui permettant de bénéficier du régime de la LMNP demeure soumise au régime de l'IR.

La société peut ainsi profiter pleinement des avantages de la LMNP, en particulier en cas de vente du logement par la SCI.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Elle conserve également le bénéfice du régime de l'IR, qui est préférable à l'IS lorsque le chiffre d'affaires réalisé par la SCI est peu important. Il n'est ainsi pas imposé à la société de tenir une comptabilité, contrairement à la SCI à l'IS.

Bon à savoir : la SCI ne peut imputer le déficit lié à l'activité de LMNP que sur les revenus tirés de la location meublée.

En cas de dépassement des seuils de revenus de la LMNP

Lorsque la SCI ne respecte pas les limites de revenus ouvrant droit au régime de la LMNP, elle n'exerce alors plus l'activité de location meublée à titre occasionnelle, mais à titre habituelle, ce qui entraîne une requalification en location meublée professionnelle.

A ce titre, la SCI doit impérativement passer au régime de l'IS et doit s'astreindre aux règles de la comptabilité commerciale applicables à toutes les sociétés commerciales.

Le régime de la LMP présente toutefois certains avantages :

- Imputation du déficit sur le revenu global de la SCI
- Application du régime des plus-values professionnelles permettant à la société de bénéficier d'une exonération partielle ou totale d'impôts selon le montant des

© 2023 LEGALPLACE SAS

recettes

Bon à savoir : une SAS peut tout autant convenir aux porteurs de projets, surtout lorsque les transactions concernent des appartements sous location en meublé professionnel. C’est pourquoi il est tout à fait possible de transformer une SCI en SAS.

FAQ

Quelle société créer pour une activité de LMNP ?

Il est possible de louer un bien meublé sous le statut de LMNP quel que soit le statut juridique choisi, à condition qu'il s'agisse d'une activité occasionnelle qui ne génère pas de recettes supérieures à 23 000€ par an.

Une SCI peut-elle louer ?

Il est possible pour une SCI de mettre en location des biens non meublés. La location de biens meublés n'est en principe pas autorisée sous la SCI, sauf s'il s'agit d'une activité accessoire qui ne représente pas une part importante du chiffre d'affaires de la société.

Est-il préférable de créer une SARL de famille ou une SCI pour une activité de location meublée ?

Le choix de la SARL de famille est adapté lorsque les associés souhaitent que l'activité de location meublée constitue l'activité principale de la société. En effet, la SCI doit obligatoirement avoir un objet civil, ce qui exclut d'office la location meublée qui entre dans la catégorie des actes de commerce. Toutefois, si la location meublée ne constitue qu'une activité occasionnelle de la société, il est possible de constituer une SCI. La société sera alors soumise d'office au régime de l'impôt sur les sociétés.

© 2023 LEGALPLACE SAS