La taxe foncière en SCI

Description

La taxe foncière en SCI (société civile immobilière), aussi appelée taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), est due par la société en sa qualité de propriétaire du bien immobilier. Il est important d'en connaître le montant, et les cas d'exonération.

Créer ma SCI en ligne

Qui est tenu au paiement de la taxe foncière ?

La SCI, en tant que propriétaire du bien immobilier, **est tenue de payer** la taxe foncière au **1er janvier de l'année,** et est **responsable du paiement**.

À noter : Si un bien immobilier est acheté en cours d'année, le vendeur peut demander à l'acquéreur le remboursement d'une partie de la taxe foncière. De plus, les biens immobiliers assujettis à la taxe foncière étant utilisés pour l'exercice d'une activité professionnelle non salariée sont soumis à la cotisation.

La taxe foncière doit être payée même si le logement est loué. En outre, il est interdit de faire peser sur le locataire le poids de la taxe foncière (loi du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation). Néanmoins, la SCI peut demander le remboursement à un associé s'il occupe le bien à titre gratuit.

Même si l'un des associés de la SCI n'est pas imposable ou si la société ne dégage aucun bénéfice, la SCI devra s'acquitter du paiement de la taxe foncière.

Zoom : si vous souhaitez créer votre SCI, LegalPlace se propose de vous accompagner tout au long du processus de création de société. Nous nous occupons en effet de l'ensemble des démarches afférentes à la création d'une SCI, de la rédaction des statuts à l'immatriculation définitive de votre société. Rien de plus simple puisqu'il vous suffit de remplir un formulaire en ligne et de nous envoyer les pièces justificatives requises.

Quelles sont les propriétés imposables ?

© 2023 LEGALPLACE SAS

Pour être imposable, la propriété doit remplir **2 conditions** fixées par le législateur :

- être fixée au sol (ne pas pouvoir être déplacée sans être démolie)
- avoir le caractère de véritable bâtiment, y compris les aménagements qui font corps avec elle.

Comment calculer le montant de la taxe foncière en SCI ?

Certaines règles viennent encadrer la fiscalité de la SCI, notamment en ce qui concerne le montant taxe foncière. La **base d'imposition de la taxe foncière** correspond à la moitié de la valeur locative cadastrale.

Bon à savoir : La valeur locative cadastrale est égale au loyer annuel que percevrait le propriétaire en cas de location du bien.

Ensuite, à cette base d'imposition, **on applique un taux** afin d'obtenir le montant de la taxe foncière de la SCI. Ce sont **les collectivités territoriales** qui décident de la valeur des taux applicables.

Bon à savoir : Les valeurs locatives cadastrales prises en compte par l'administration fiscale sont restées inchangées depuis 1970. Cette stagnation a été compensée par une hausse des taux d'imposition. Une réforme des valeurs cadastrales des locaux commerciaux a débuté avec un classement en 39 catégories différentes, et une autre concernant les valeurs des logements serait envisagée, potentiellement accompagnée d'une baisse des taux par les collectivités territoriales.

Une fois le montant de la taxe foncière fixé, chaque associé devra la payer à proportion de sa quote-part de résultat. Par exemple, un actionnaire possédant 10% d'une société civile immobilière devra s'acquitter de 10% de la taxe foncière concernant la propriété que détient la SCI.

À noter : Le gérant de la SCI joue naturellement un rôle important dans ce processus et veille au paiement effectif de la taxe foncière.

Quels sont les cas d'exonération du paiement de la taxe foncière pour les SCI ?

Les **exonérations** à la taxe foncière ne sont **pas nombreuses** pour les sociétés

© 2023 LEGALPLACE SAS

civiles immobilières. En outre, certaines exonérations sont accessibles aux particuliers mais pas aux SCI.

Bon à savoir : Il est possible de créer une SCI construction vente afin de permettre aux associés de construire un bien immobilier pour le revendre juste après.

Il y a une exonération permanente pour les bâtiments ruraux affectés de manière permanente et exclusive à un usage agricole (SCI agricole) . De plus, des changements permettent une exonération temporaire de la taxe d'habitation pendant les deux années suivant leur réalisation définitive :

- Les constructions nouvelles ou reconstructions ;
- Les additions de constructions ;
- Quelques changements d'affectation énumérés par la loi lorsqu'ils s'accompagnent de travaux importants de transformation, ou l'affectation d'un terrain à un usage commercial ou industriel.

Attention : Cette exonération n'est que partielle en ce qui concerne les immeubles affectés à d'autres usages qu'à l'habitation car elle ne concerne pas la taxe foncière sur les propriétés bâties perçues par les communes et leurs groupements.

Pour bénéficier de cette exonération, la SCI qui doit alors se rapprocher du centre des impôts dont dépend la commune afin de remplir une déclaration H1, pour ce qui est de la construction de maisons individuelles, ou une déclaration H2, en ce qui concerne les appartements au sein d'immeubles collectifs.

Attention : Cette déclaration auprès de l'administration doit obligatoirement intervenir dans un délai de 90 jours après la fin des travaux.

Certaines collectivités territoriales ont mis en place des **exonérations temporaires** (totales ou partielles) :

- Pour les logements à haute performance énergétique, en particulier ceux construits avant le 1er janvier 1989 qui ont fait l'objet par le propriétaire de dépenses d'équipement pour réduire leur impact énergétique ;
- Pour les logements neufs BBC (bâtiments basse consommation) construits depuis le 1er janvier 2009 (qui disposent d'un niveau de performance énergétique globale très important).

À noter : Ces aides dépendent des collectivités territoriales et peuvent donc varier d'un endroit à l'autre. Avant d'effectuer une construction nouvelle ou des travaux de rénovation, vous pouvez vous rendre sur le site internet des différentes collectivités

© 2023 LEGALPLACE SAS

territoriales (communes, EPCI, départements et régions) afin de vous informer sur les exonérations possibles et de les prendre en compte dans votre plan de trésorerie.

FAQ

Qui paye la taxe foncière dans une SCI ?

La taxe foncière, aussi appelée taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), est à la charge du propriétaire du bien. En conséquence, la SCI, propriétaire du bien immobilier, est tenue au paiement de la taxe foncière et est responsable du paiement.

Où trouver la Taxe Foncière en SCI ?

Il est possible demander un avis de taxe à son Centre des Impôts.

Qui paie la taxe foncière en cas de location ?

Il n'est pas possible de faire peser sur le locataire le poids de la taxe foncière. Néanmoins, la SCI peut demander le remboursement à un associé s’il occupe le bien à titre gratuit.

© 2023 LEGALPLACE SAS