

**IMPÔTS  
2018**

**LE LIVRET FISCAL  
DU CRÉATEUR D'ENTREPRISE**

**Sociétés civiles immobilières**



## Régime d'imposition

Les sociétés civiles immobilières (SCI) ont pour objet la gestion d'un patrimoine immobilier. Leur activité consiste principalement à donner en location (non meublée ou non équipée des moyens d'exploitation) les immeubles leur appartenant.

### RÉGIME D'IMPOSITION

Le régime d'imposition des SCI est déterminé en fonction de la qualité des associés :

- si les associés sont des particuliers, des entreprises relevant du bénéfice non commercial (BNC) quel que soit leur régime d'imposition, ou des micro-entreprises BIC ou BA, les revenus sont imposés selon les règles prévues en matière de revenus fonciers. Chaque associé est imposé, pour sa quote-part de bénéfices, dans cette catégorie de revenus ;
- si les associés sont des sociétés ou entreprises industrielles, commerciales, artisanales ou agricoles relevant d'un régime de bénéfices réels, leur quote-part de bénéfices est déterminée suivant les règles propres à leur régime d'imposition (IS, BIC ou BA).

### OPTIONS FISCALES POSSIBLES

La SCI peut opter pour l'imposition de ces revenus à l'impôt sur les sociétés. Dans

cette situation, c'est la société qui est redevable de l'impôt sur les bénéfices réalisés. Elle télétransmet une déclaration intitulée « impôt sur les sociétés » n° 2065 (et non une déclaration de société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés n° 2072 C ou 2072 S).

L'activité de location d'immeubles nus est, en principe, exonérée de TVA.

Tel est le cas de la location de logement à usage d'habitation, sans possibilité d'option.

Toutefois, les locations d'immeubles nus à usage industriel, commercial ou de bureau peuvent être assujetties à la TVA sur option.

L'option doit être formulée par la SCI, immeuble par immeuble, par courrier dans un délai de quinze jours suivant le début de l'assujettissement. La lettre d'option précise l'adresse de l'immeuble concerné et le régime d'imposition choisi. L'option prend effet au 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel elle est exercée et s'applique pour une durée de 10 ans renouvelable.

En dehors de cette dernière option, les choix relatifs aux régimes d'imposition des bénéfices et de TVA s'effectuent dans la rubrique « options fiscales » des formulaires de création M0.

## Obligations déclaratives

### OBLIGATIONS FISCALES POUR LA TAXATION DES BÉNÉFICES

Si les associés de la SCI sont des particuliers, des entreprises de la catégorie des bénéfices non commerciaux (BNC) quel que soit le régime d'imposition, ou des assujettis au régime micro dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) ou au régime micro-BA dans la catégorie des bénéfices agricoles (BA) :

- chaque associé doit déclarer, pour sa quote-part, les revenus afférents à cette activité en revenus fonciers sur sa déclaration n° 2044 ;
- en outre, la société souscrit chaque année une déclaration de ses résultats à l'aide d'un formulaire n° 2072 C ou 2072 S, selon les cas.

Si les associés de la SCI sont des sociétés ou entreprises industrielles, commerciales, artisanales ou agricoles relevant d'un

régime de bénéficiaires réels :

- chaque associé doit déclarer, pour sa quote-part, les revenus afférents à cette activité suivant les règles applicables au régime fiscal d'imposition de ses bénéficiaires sur sa déclaration de résultats (IS, BIC ou BA) ;
- la société souscrit chaque année une déclaration de résultats à l'aide d'un imprimé n° 2072 C.

Si la société détient un immeuble spécial (immeuble situé en secteur sauvegardé ou assimilé, ou immeuble classé en monument historique ou assimilé), un immeuble en nue-propriété, un immeuble pour lequel une option pour la déduction au titre de l'amortissement a été exercée (« Périssol », « Besson neuf », « Robien classique », « Robien classique ZRR », « Robien recentré ») ou « Robien ZRR recentré », ou si l'un des associés est une personne morale ou une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou agricole relevant d'un régime réel d'imposition, elle doit remplir une déclaration n° 2072 C.

Dans tous les autres cas, l'entreprise doit déposer une déclaration n° 2072 S.

La déclaration n° 2072 C ou 2072 S doit être adressée, au plus tard le 2<sup>ème</sup> jour ouvré suivant le 1<sup>er</sup> mai, soit le 3 mai 2018, au service des impôts des entreprises du lieu du principal établissement de la société ou, le cas échéant, à la Direction des grandes entreprises (DGE)<sup>(1)</sup>.

Les sociétés civiles immobilières ayant opté pour l'impôt sur les sociétés doivent télétransmettre leur déclaration de résultats (formulaire n° 2065) au plus tard dans les trois mois suivant la date de clôture de l'exercice, sauf si elles clôturent au 31 décembre. Dans ce dernier cas, elles doivent télétransmettre leur déclaration de résultats (n° 2065) au plus tard le 2<sup>e</sup> jour ouvré qui suit le 1<sup>er</sup> mai, soit le 3 mai 2018 pour l'exercice clos en 2017<sup>(1)</sup>.

### **OBLIGATIONS FISCALES POUR LA CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS (CRL)**

La CRL est due par les sociétés civiles immobilières dont l'un au moins des associés est passible de l'impôt sur les socié-

tés sauf pour les revenus des locations qui donnent lieu au paiement effectif de la TVA de plein droit ou sur option.

La CRL dont le taux est de 2,5 % est calculée sur la base des revenus retirés de la location de locaux situés dans des immeubles achevés depuis 15 ans au moins au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

Lorsque le dépôt de la déclaration 2072 C se fait sous format papier, cette déclaration doit être accompagnée du paiement du solde de la CRL. Lorsque la déclaration 2072 C est télédéclarée, une déclaration papier n° 2582-SD doit être déposée, accompagnée du paiement de la CRL dans les conditions de droit commun, soit au plus tard le 3 mai 2018.

### **OBLIGATIONS FISCALES POUR LA CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE (CET)**

Les locations de locaux nus à usage professionnel sont redevables de la contribution économique territoriale (CET).

La CET comprend deux cotisations :

#### **- Cotisation foncière des entreprises (CFE)**

Les sociétés civiles immobilières, dont l'activité consiste à louer ou sous-louer des immeubles, autres que des immeubles nus à usage d'habitation, sont redevables de la CFE lorsque les recettes brutes hors taxes qu'elles retirent de cette activité sont supérieures ou égales à 100 000 €.

Afin de déclarer ses éléments d'imposition, la SCI doit déposer une déclaration :

- n° 1447 C lors de la création de l'activité ou en cas de changement d'exploitant ou de transfert d'activité, avant le 31 décembre de l'année au cours de laquelle cet événement est intervenu ;

- n° 1447 M au plus tard le 2<sup>ème</sup> jour ouvré suivant le 1<sup>er</sup> mai de l'année précédant celle de l'imposition en cas de modification d'un élément quelconque de la précédente déclaration.

La CFE est due, au plus tard, au 15 décembre de l'année d'imposition.

Un acompte est dû au plus tard le 15 juin de l'année d'imposition si la cotisation de l'année

(1) Un délai supplémentaire de 15 jours est accordé aux entreprises souscrivant leur déclaration de façon dématérialisée.

précédente était au moins égale à 3 000 €.

NB : les avis (acompte et impôt) de CFE et/ou d'IFER sont uniquement consultables en ligne dans l'espace professionnel des entreprises sur le site [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr).

### **- Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises**

Les modalités de déclaration et de paiement de la CVAE sont détaillées dans la brochure « Généralités » du « Livret fiscal du créateur d'entreprise ».

## **OBLIGATIONS FISCALES POUR LA TVA**

Pour les sociétés civiles ayant opté pour la TVA :

- en cours d'année, versement d'acomptes

semestriels calculés sur la base de la TVA due l'année ou l'exercice précédent et télétransmission d'une déclaration annuelle CA12 avant le 2<sup>e</sup> jour ouvré suivant le 1<sup>er</sup> mai, soit le 3 mai 2018 (régime réel simplifié) ou télétransmission d'une déclaration n° 3310 CA3 chaque mois ou chaque trimestre (si montant de TVA due < à 4 000 €) et paiement de la taxe correspondante (régime réel) ;

- si la société est redevable de taxes assimilées à la TVA (telles que la taxe sur certaines dépenses de publicité, la contribution à l'audiovisuel public, etc.), elle doit les inscrire sur l'annexe n° 3310 A à la déclaration de TVA puis en reporter le montant à la ligne 29 de la déclaration de TVA n° 3310 CA3.

## **Téléprocédures**

Toutes les entreprises relevant d'un régime réel d'imposition ont l'obligation de recourir aux téléprocédures (télédéclaration, téléèglement au format Sepa, prélèvement mensuel ou à l'échéance) pour :

- les déclarations, paiements et demandes de remboursement de crédit de TVA ;
- les déclarations de CVAE, les paiements d'IS, TS et CVAE ;
- la déclaration de résultat, à l'exception des sociétés immobilières non imposables à l'IS, et non gérées par la Direction des grandes entreprises (DGE) et dont le nombre d'associés est inférieur à 100.

Ces obligations s'appliquent aux entreprises nouvelles dès leur première échéance. Par ailleurs, les avis d'acompte et d'impôt de CFE sont uniquement consultables en ligne à partir de l'espace professionnel dans le compte fiscal de chaque entreprise. Les modalités de déclaration et de paiement de ces impôts sont détaillées dans la brochure « Généralités » du « Livret fiscal du créateur d'entreprise ».

Il est recommandé aux créateurs d'entreprises de créer, dès le début de leur activité, leur espace professionnel sur le site [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr).

Pour plus d'informations, consultez



Ce dépliant est un document simplifié. Il ne peut se substituer aux textes législatifs et réglementaires ainsi qu'aux instructions applicables en la matière.

Retrouvez la DGFIP sur



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Septembre 2018