

SCI ET LOCATION MEUBLEE : UN CHOIX COMPATIBLE ?

L'été est souvent synonyme de location saisonnière.



Votre bien est-il détenu en SCI ? Vous souhaitez le louer en meublé ?

La location meublée constitue un mode de gestion courtisé par les investisseurs de biens immobiliers, et par les propriétaires de résidence secondaire qui souhaitent amortir une partie des charges de leurs propriétés en la louant pendant les périodes touristiques de type Airbnb.

Vous ne le savez peut-être pas ? Bien qu'étant une activité de nature civile du point de vue juridique, la location meublée est considérée fiscalement comme une activité commerciale, ce qui la rend passible de l'impôt sur les sociétés. Ainsi, même en cas de location de faible durée mais de façon récurrente notamment saisonnière, la réalisation de location en meublé au travers d'une société civile entraîne, si le chiffre d'affaires dégagé par cette location représente plus de 10 % du chiffre d'affaires total, **l'assujettissement de la société à l'impôt sur les sociétés !**

" La réalisation de location en meublé au travers d'une société civile peut entraîner l'assujettissement de la société à l'impôt sur les sociétés !"

Pour rappel, en principe les SCI (sauf option expresse) relèvent du régime fiscal des sociétés de personnes, et chaque associé est imposé dans la catégorie des revenus fonciers.



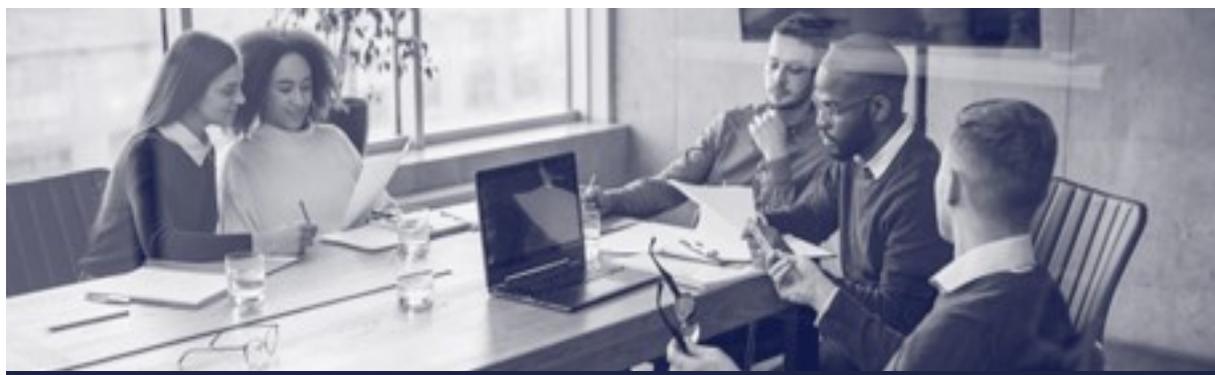
Par exception, l'activité de ces SCI peut devenir commerciale, soit par la volonté des associés qui opteront à l'impôt sur les sociétés, soit involontairement parce que la réalisation de certaines opérations immobilières à caractère commercial fait basculer la SCI dans le champ d'application de l'IS, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Ce passage involontaire dans la catégorie des BIC est susceptible d'entraîner un **redressement fiscal dommageable** pour la SCI et les associés, se traduisant notamment par la perte des déficits fonciers antérieurs, et l'exigibilité de l'impôt sur les sociétés sur les périodes redressées.

BIC = Bénéfices
industriels et
commerciaux



L'acquisition immobilière via une SCI pour louer en meublé sur des plateformes internet type Airbnb est absolument déconseillée. N'hésitez pas à contacter votre notaire pour trouver la solution adaptée.



Article 1

QUELLES SONT LES SOLUTIONS POUR EVITER LE RISQUE D'ASSUJETTISSEMENT A L'IMPOT SUR LES SOCIETES ?

Plusieurs voies peuvent être explorées :

1. Lorsque les recettes provenant de la location meublée n'excèdent pas 10% des recettes totales HT de la SCI, ce rapport étant apprécié tous les ans, avec le risque de variation incontrôlé.
2. Lorsque la location meublée est de courte durée et ne se renouvelle pas sur plusieurs années (location meublée occasionnelle selon la cour administrative d'appel de Marseille du 3 mai 2018). Selon l'administration la location meublée est un acte commercial quand celle-ci est accomplie de manière habituelle. Le critère de l'habitude n'est pas défini et la prudence s'impose. Un arrêt de la CAA de Marseille a estimé que le fait de louer de manière saisonnière pendant 3 ans, durant 15 jours à un mois par an, des locaux qui étaient par ailleurs occupés gratuitement par la famille du gérant, revêtait un caractère occasionnel.

3. Lorsque que la location meublée s'effectue par le biais de l'interposition d'une société commerciale d'exploitation qui sous-loue les locaux appartenant à la société civile. En effet, l'activité commerciale de loueur en meublé est logée dans la société d'exploitation (SARL, SAS, EURL etc..). La SCI conclut avec la société d'exploitation un bail commercial des locaux loués nus.

NB: Ce montage d'interposition a pu toutefois être contesté quand la SCI avait préalablement loué en meublé les locaux et que les dirigeants des 2 sociétés avaient la même identité. (arrêt Conseil d'état du 12 février 1975)

Toutefois, il est à noter que le fait que les meubles garnissant les locaux ne figurent pas à l'actif de la SCI bailleuse ne peuvent faire échec à la commercialité de la location (CAA Marseille, 3e Chambre, 11 juillet 2019). Il convient donc de vérifier que la SARL qui exerce l'activité commerciale de location meublée est propriétaire des meubles, lesquels doivent alors impérativement figurer à l'actif de son bilan.

4. La transformation de la SCI en SARL de « famille » soumise à l'impôt sur le revenu. Le concept de société de famille permet de se rallier sur option au régime fiscal de l'impôt sur le revenu au sens des articles 8 du CGI et permet ainsi de recourir à la location meublée sans être assujettie à l'impôt sur les sociétés.



L'application de ce régime dérogatoire est subordonnée à plusieurs conditions :

- Son activité doit être exclusivement commerciale (exclut donc les locations nues et la mise à disposition gratuite au profit des associés)
- Les associés doivent être liés par un certain degré de parenté : entre personnes parentes en ligne directe, ou frères et sœurs, ainsi que les conjoints ou partenaires liés par un PACS.

Ainsi répondent aux conditions requises les SARL formées entre époux, un père et plusieurs enfants, etc..

- L'option doit être validée à l'unanimité pas l'ensemble des associés.

5. Lorsque les associés font le choix en toute connaissance de cause d'opter volontairement pour l'IS ou lorsque les associés de la SCI sont des personnes morales assujetties à l'IS (**art 238bisK du CGI**).

Régime fiscal de la location meublée :

Le saviez-vous ?

La location meublée comprend deux catégories de régimes :

- La location meublée professionnelle (LMP) ;
- La location meublée non professionnelle (LMNP).

Cette liberté de choix fiscal n'appartient plus au loueur en meublé depuis la loi de finances pour 2020 (qui a supprimé la condition d'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés). Chaque associé sera conduit à se trouver soumis au régime LMP ou LMNP de la location meublée, en fonction de savoir si le montant des recettes est ou/non supérieur à 23.000€, et si cette activité représente une activité principale par rapport à l'ensemble de ses revenus professionnels.

Avantage du statut LMP :

- Imputation des déficits sur le revenu global ;
- Régime des plus-values professionnelles.

Article 2

LES POINTS DE VIGILANCE CONCERNANT LA SARL DE FAMILLE

- Attention à la qualité des associés en cas de transmission par décès ou en cas de divorce.
- La trésorerie de la SARL de FAMILLE n'est pas facilement appréhendable lorsque le résultat comptable se solde par une perte comptable. On ne peut pas effet distribuer des dividendes d'un résultat négatif, même si la trésorerie est excédentaire (délit de distribution de dividendes fictifs). Dans ce contexte, les associés peuvent « sortir » de la trésorerie et se rembourser sans fiscalité le montant des comptes courants d'associés figurant à leur nom dans la comptabilité de la SARL (et résultant d'apports de deniers personnels versés à la société).

- Attention également au cumul des pertes qui peut engendrer des capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social. Il sera ainsi peut-être nécessaire de respecter certaines formalités et, in fine, de régulariser la situation (**L 223-42 Code de commerce**).
- Les gérants majoritaires d'une SARL sont assujettis aux charges sociales avec un montant de cotisations sociales minimales (14.000€ par an environ).
- La rédaction des statuts avec des clauses d'agrément permettant d'exclure tous tiers ne répondant pas à la définition de SARL de famille est indispensable.
- En cas d'occupation gratuite des locaux par les associés, celle-ci devra faire l'objet d'une évaluation fiscale qui sera soumise à l'IS.
- La tolérance existant pour les sociétés civiles quant à l'exercice d'une activité commerciale dans la limite de 10% du montant total des recettes HT n'existe pas pour les sociétés commerciales quant à l'exercice d'une activité civile accessoire (Réponse ministérielle FRASSA n°17500 JO Sénat 22 juin 2016).

Article 3

CE QU'IL FAUT SAVOIR AVANT DE LOUER MEUBLÉ

Le saviez-vous ? La commune dans laquelle vous louez votre bien de façon saisonnière a peut-être mis en place un service en ligne d'enregistrement. Cette procédure est alors obligatoire. Un numéro d'enregistrement à 13 chiffres vous sera alors attribué et devra figurer sur l'annonce, sous peine d'amende (5.000 €).



Interroger la mairie

- La déclaration en mairie peut être requise et l'enregistrement obligatoire
- L'exercice de la location meublée peut constituer dans certains cas et en fonction de la commune concernée, un changement d'usage, soumis à autorisation
***Le saviez-vous ?** la location meublée saisonnière d'une résidence principale sur une plateforme internet ne doit pas excéder 120 jours (à défaut une autorisation administrative est requise)*

- Dans certaines communes touristiques, une taxe de séjour doit être collectée, sous peine d'amende
- Législation relative aux meublés de tourisme (obtenir alors obligatoirement un numéro d'enregistrement, sous peine d'amende)

Interroger la copropriété

- Si le bien loué est en copropriété : il faut alors veiller au respect du règlement de copropriété et s'assurer que celui-ci permet l'activité de location touristique. Ainsi, si le règlement n'autorise que l'usage d'habitation et/ou interdit toute activité professionnelle, la location meublée de tourisme sera alors exclue.

Interroger le bailleur

- Lorsque le bien est loué nu mais que les locataires font de la location meublée sans autorisation du bailleur, les locataires peuvent être condamnés à reverser les loyers perçus au titre de la sous-location irrégulière.



En fonction de votre projet, diverses solutions peuvent s'offrir à vous, par exemple :

- Soit la constitution d'une SARL de famille avec des statuts adaptés (agrément limité), ou la transformation de votre SCI existante en SARL de famille ;
- Soit l'option à l'impôt sur les sociétés de votre SCI à l'impôt sur le revenu existante ;
- Ou encore l'acquisition en indivision doublée d'une convention d'indivision.

FOCUS :

Le bien loué meublé en tant que résidence principale du locataire doit être garni d'un minimum de meubles. Votre notaire pourra vous en communiquer la liste.