

Immobilier

SCI : gare à la location meublée

Par Pierre-Alain Guilbert, 14 Pyramides Notaires



14 PYRAMIDES

Fiscalement, la location d'une habitation garnie est une location meublée lorsque les meubles sont suffisants pour donner au local un minimum d'habitabilité. Qu'elle soit exercée à titre professionnel ou non, la location meublée est considérée comme une activité commerciale. Lorsque le bailleur est une personne physique, la conséquence est d'écarter le régime des revenus fonciers dont seule bénéficie la location nue. Lorsque le bailleur est une SCI, celle-ci devient d'office imposable à l'impôt sur les sociétés (IS). Ainsi, la SCI perdant sa transparence fiscale, ses associés cessent d'être eux-mêmes imposés sur les loyers et plus-values. Durant la détention de l'immeuble, l'assujettissement

à l'IS est favorable, car il permet de déduire davantage de charges (notamment les frais d'acquisition) et d'amortir le bien. Les revenus distribués aux associés sont, quant à eux, imposés comme des dividendes (à l'IR après un abattement de 40 %). La véritable sanction de l'IS s'opère lors de la cession de l'immeuble par la SCI, qui ne bénéficie d'aucun abattement ni d'aucune exonération pour durée de détention. La plus-value sera donc taxée à l'IS (33,33 %) sur la différence entre le prix de cession et la valeur comptable de l'immeuble, laquelle est chaque année plus faible en raison des amortissements. La plus grande prudence s'impose donc lorsque l'on envisage de louer sa résidence secondaire quelques semaines par an. ●