

ROYAL formation

www.royalformation.com

Concilier

Société civile à l'IR

location en meublé

SCI et location en meublé

▶▶ **Location meublée** : activité civile ou activité commerciale ?

- Au plan civil : activité civile
- Au plan fiscal : activité commerciale → BIC

La société civile qui exerce une activité de location en meublé, même de très courte durée, est assujettie à l'IS.

Il est impossible pour la société civile de relever du régime fiscal des plus-values professionnelles.

- ♦ CGI 34 et 35
- ♦ CGI 206, 2 ♦ BOI-IS-CHAMP-20-10-20


SCI et location en meublé

Problématique

Comment

pratiquer la location en meublé (activité commerciale au plan fiscal)
et conserver sa société civile à l'IR (activité civile) ?

SCI et location en meublé

 **Sous-location en meublé** par des personnes physiques d'un local détenu par une SCI à l'IR : pas d'abus de droit

■ CAA Marseille, 2^e ch., 31 mars 2023, [n° 21MA00318](#)

Une SCI à l'IR loue des locaux nus à ses associés-locataires (location nue).

Ces locataires (pas la SCI) achètent des meubles à l'aide de fonds personnels et sous-louent les locaux meublés à des tiers (location meublée).

L'administration considère que les locaux sont loués en meublé par la SCI. Conséquence : imposition de la SCI à l'IS, la location meublée étant considérée fiscalement comme une activité commerciale.

Décision : la SCI loue les locaux nus (location nue).

Imposition aux BIC. Pas de passage de l'IR à l'IS.

TA Nîmes, 11 juill. 2023, [n° 2102347](#) : décision contraire, mais « maladresses » (encaissement des recettes des clients par la SCI...) ₄

SCI et location en meublé

Sous-location en meublé. Flux

1. SC à l'IR propriétaire des murs
2. Exploitant de la location meublée (BIC ou IS)
3. Propriétaire des meubles (qui peut être l'exploitant)

SCI et location en meublé

1. SC à l'IR propriétaire des murs

▪ Encaissements

La SCI encaisse uniquement un loyer nu

Loyers nus versés par le locataire principal (l'exploitant)

Nature du bail : bail civil de location nue d'exploitation (C. civ. 1713)

Bail commercial si un fonds existe ; un bail commercial suppose l'exploitation d'un fonds de commerce dans les lieux (C. com. L 145-1).

▪ Décaissements

Charges de la SCI : taxe foncière, travaux, assurances, frais de gestion, intérêts d'emprunt...

▪ Fiscalité des associés personnes physiques : revenus fonciers

SCI et location en meublé

2. Exploitant de la location meublée

(personne physique ou SARL de famille)

▪ Encaissements

- Loyers meublés payés par les clients locataires
- Prestations annexes (ménage, linge, accueil), si facturées

▪ Décaissements

- Loyer nu versé à la SCI
- Loyer de mobilier versé au propriétaire des meubles (si dissociation)
- Charges d'exploitation (ménage, linge, plateformes, eau, électricité si refacturées, assurances, entretien)

▪ Fiscalité

- BIC (LMNP ou LMP selon seuils)
- CFE, taxe séjour, TVA si prestations para-hôtelières

SCI et location en meublé

3. Propriétaire des meubles

(qui peut être l'exploitant ; personne physique ou morale)

- Encaissements

- Loyer de mobilier versé par l'exploitant

- Décaissements

- Achat des meubles

- Entretien et renouvellement du mobilier

- Fiscalité

- BIC (location de meubles) si personne physique

SCI et location en meublé

Flux à bannir (sinon requalification)

- Encaissement par la SCI des loyers versés par les clients locataires
- Encaissement par la SCI de prestations
- Achat ou amortissement des meubles par la SCI.

Les juges examinent :

- qui encaisse les loyers des touristes
- qui supporte le risque d'exploitation
- qui gère les réservations
- qui contracte avec les plateformes.

Si la SCI apparaît comme l'exploitant réel, la requalification est possible même si les contrats disent l'inverse.

SCI et location en meublé

Exemple. La société civile à l'IR détient un immeuble à usage d'habitation, avec des meubles. Les associés souhaitent louer l'immeuble en meublé pour une période de deux mois, sans que la SCI devienne assujettie à l'IS. Le loyer est de 4 000 €.

I/ Synthèse

II/ 1^{ère} étape : dissocier immeuble et meubles

III/ 2^{ème} étape : la SCI loue l'immeuble nu

IV/ 3^{ème} étape : l'exploitant réalise la location meublée

V/ Flux financiers

VI/ Conditions pour que la SCI reste à l'IR

I / Synthèse

La SCI (murs)

loue nu à l'exploitant → revenus fonciers.

L'Exploitant

loue meublé aux touristes → BIC

Le Propriétaire des meubles (l'Exploitant ou non)

loue le mobilier à l'exploitant → BIC

SCI et location en meublé

II / 1^{ère} étape : dissocier immeuble et meubles

Solutions fragiles :

- les meubles sont prêtés gratuitement à un exploitant
- les meubles sont loués séparément à un exploitant

Solution solide (évite que la SCI soit regardée comme louant un logement meublé) :

- les meubles sont retirés de la SCI.

Retirer les meubles de la SCI. 3 solutions :

- 1 Vendre les meubles à l'exploitant (personne physique ou morale)
- 2 Distribuer en nature aux associés
- 3 Apporter les meubles à la société exploitante.

SCI et location en meublé

Qui est le propriétaire des meubles. Deux possibilités.

1/ Cas simple

Les meubles appartiennent à l'exploitant.

Donc : pas de flux supplémentaire.

2/ Cas dissocié

Les meubles appartiennent à un tiers (ex : un associé personne physique).

L'exploitant paie un loyer de mobilier (ex : 300 €)

Fiscalité : location de meubles → BIC.

SCI et location en meublé

III / 2^{ème} étape : la SCI loue l'immeuble nu

La SCI loue l'immeuble **nu** à un associé exploitant ; bail civil.

Loyer versé à la SCI : 2 500 €

Fiscalité : revenus fonciers (CGI 14)

SCI et location en meublé

IV/ 3^{ème} étape : l'exploitant réalise la location meublée

Exploitant :

- personne physique (LMNP / LMP)
- ou société d'exploitation (IS ou BIC si SARL de famille)

Il :

- installe les meubles
- publie l'annonce
- encaisse les loyers des touristes.

Les clients touristes paient 4 000 € à l'exploitant

Fiscalité : BIC (CGI 35 I 5°)

SCI et location en meublé

V/ Flux financiers

La SCI propriétaire des murs encaisse 2 500 € (loyer nu)

Fiscalité : revenus fonciers.

L'Exploitant (activité meublée) encaisse 4 000 €

Dépenses :

- loyer versé à la SCI : 2 500 €

- ménage : 500 €

- plateforme : 400 €

Résultat : 600 €

SCI et location en meublé

VI / Conditions pour que la SCI reste à l'IR :

- la SCI loue uniquement l'immeuble nu
- les meubles appartiennent à l'exploitant ou à un tiers.
- l'exploitant réalise seul l'activité de location meublée
- les loyers des touristes sont encaissés par l'exploitant

Je vous remercie pour votre intérêt

Henry Royal, Royal Formation

henry.royal@orange.fr - Tél : 06 12 59 00 16

Formations

www.royalformation.com

Ingénierie du chef d'entreprise

www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com

Vidéos Youtube

<https://www.youtube.com/c/HenryRoyalFormation/videos>