

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 commerciale au plan fiscal ne peut relever du régime fiscal des plus-values professionnelles.

La société civile est obligatoirement assujettie à l'IS.


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

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...) ₃

SCI et location en meublé

Sous-location en meublé. Flux

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

SCI et location en meublé

1. SC à l'IR propriétaire des murs

- Encaissements

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

- 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

Je vous remercie pour votre intérêt

Henry Royal, Royal Formation

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

www.royalformation.com

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

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