

# Conciliier

**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<sup>è</sup> 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...),<sup>3</sup>

# 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](http://www.royalformation.com)

[www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com](http://www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com)

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