limo

GUIDE N° 10 · BAILLEURS ET ASSOCIÉS DE SCI

SCI et location : IR ou IS, et le piège du meublé



Les deux régimes d'une SCI, la bascule à l'IS en meublé, les alternatives, la transmission et les cinq questions à se poser, avec les astuces de Rico.

Novembre 2026 · État du droit au 12 novembre 2026

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

La SCI à l'IR : le régime par défaut

Point	Règle
Imposition	La SCI ne paie pas d'impôt : chaque associé déclare sa quote-part, en revenus fonciers pour la location nue.
Déclaration	La SCI dépose chaque année une 2072, début mai.
Déficit foncier	Imputable par chaque associé, dans les limites habituelles (guide n° 9).
Plus-value	Régime des particuliers, abattements pour durée, sans réintégration d'amortissement.
Comptabilité	Une comptabilité de trésorerie suffit ; pas de dépôt des comptes.



L'astuce de Rico

Une SCI à l'IR qui loue nu, c'est fiscalement comme détenir le bien en direct. Ce qu'elle apporte : la gouvernance, la transmission des parts, la protection contre le blocage.

Article 8 du CGI. Prélèvements sociaux sur les revenus fonciers : 17,2 %.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Le piège : une SCI à l'IR qui loue en meublé

10 %

de recettes meublées au plus pour rester à l'IR

Ce que dit la loi

- La location meublée est une activité commerciale
- Une société civile qui l'exerce passe à l'IS de plein droit
- Sans option ni choix, location saisonnière comprise

La tolérance

- Recettes commerciales sous 10 % du total
- Moyenne sur quatre ans si le seuil est dépassé une fois
- Pour un meublé accessoire, pas pour une SCI de meublé



L'astuce de Rico

Le scénario classique : une SCI familiale meuble le studio d'un enfant parti étudier et le loue l'été. Deux saisons plus tard, le seuil est dépassé. Avant de meubler, calcule les 10 %.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Ce qui se passe en cas de bascule subie

Conséquence	Détail
Impôt sur les sociétés rétroactif	Sur les années non prescrites, avec intérêts de retard et majorations.
Revenus distribués	Les loyers perçus par les associés peuvent être requalifiés en dividendes.
Déficits fonciers	Ceux imputés par les associés peuvent être remis en cause.
Effets d'une cessation	Le passage à l'IS peut faire imposer les plus-values latentes sur les immeubles, selon l'option retenue.



L'astuce de Rico

Si l'IS devient inévitable, choisis-le toi-même, à ton rythme, plutôt que de le subir en contrôle : c'est toi qui décides alors du traitement de la plus-value latente.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Louer meublé à plusieurs : les alternatives

Structure	Pour qui	Points d'attention
Nom propre	Une personne, ou un couple marié sous la communauté	Le plus simple et le moins cher ; régime LMNP (guides n° 1 à 8).
Indivision	Couple non marié, fratrie	Fragile : chacun peut demander le partage ; une convention stabilise.
SARL de famille	Parents en ligne directe, fratrie, conjoints, partenaires de PACS	Option pour l'IR : chaque associé est imposé comme un loueur en meublé ; comptabilité commerciale.
SCI à l'IS	Associés fortement imposés qui capitalisent	Fiscalité de sortie lourde (page suivante).



L'astuce de Rico

La SARL de famille est la seule société qui loue meublé à plusieurs sans IS. Mais elle tombe si un associé qui n'est pas de la famille entre, concubin compris.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

La SCI à l'impôt sur les sociétés

Point	Règle
Résultat	Loyers moins charges et amortissement du bâti ; IS de 15 % jusqu'à 42 500 € de bénéfice, 25 % au-delà.
Dividendes	31,4 % de prélèvement forfaitaire depuis 2026, ou barème sur option.
Plus-value	Professionnelle : sur la valeur nette comptable, sans abattement pour durée.
Option	Révocable jusqu'au cinquième exercice, définitive ensuite.
Obligations	Comptabilité commerciale, liasse 2065, expert-comptable en pratique.



L'astuce de Rico

La SCI à l'IS, c'est une tirelire : peu d'impôt tant que l'argent reste dedans, beaucoup quand il sort. Si tu as besoin des loyers pour vivre, ce n'est pas pour toi.

Articles 219 et 239 du CGI.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Les structures côte à côte

	Nom propre, LMNP	SCI à l'IR, nu	SCI à l'IS, meublé
Chaque année	Souvent 0 € au réel grâce à l'amortissement	Revenus fonciers au barème, plus 17,2 %	IS après amortissement ; 0 € tant que rien n'est distribué
À la sortie	Régime des particuliers, avec réintégration	Régime des particuliers, sans réintégration	Plus-value sans abattement, puis 31,4 % pour la distribuer
Transmission	Bien en direct	Parts, nettes de la dette	Parts, avec la plus-value latente dedans
Coût annuel	Faible	Faible	Expert-comptable en pratique

Plus l'horizon de revente est proche, plus le nom propre ou la SCI à l'IR l'emportent. L'IS se défend surtout quand on réinvestit et qu'on ne revend pas.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Transmettre avec une SCI

Levier	Règle
Abattements	100 000 € par parent et par enfant, tous les quinze ans.
Valeur des parts	Actif net : l'emprunt restant est déduit.
Décote	Usuellement 10 à 15 %, à justifier.
Démembrement	Donner la nue-propriété, garder les loyers et la gérance.
IR ou IS	En SCI à l'IR, la donation remet la plus-value à zéro ; pas en SCI à l'IS.



L'astuce de Rico

Le meilleur moment pour transmettre des parts, c'est quand la SCI est encore endettée : la valeur des parts est nette de l'emprunt.

Articles 669, 779 et 1133 du CGI.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Un exemple de donation de parts

Étape	Montant
Immeuble de la SCI	400 000 €
Emprunt restant	– 250 000 €
Valeur nette des parts	150 000 €
Après une décote de 10 %	135 000 €
Nue-propriété, parents de 65 ans (60 %)	81 000 €
Par parent et par enfant (deux parents, deux enfants)	**20 250 €**

Très en dessous des 100 000 € d'abattement : pas de droits. Les parents gardent les loyers et la gérance ; au décès, l'usufruit rejoint la nue-propriété sans droits. Exemple illustratif, à valider avec un notaire.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Les cinq questions avant de créer une SCI

1	Suis-je seul, ou marié sous la communauté ?	**Oui : le nom propre suffit**
2	Vais-je louer meublé ?	**Oui : pas de SCI à l'IR**
3	Ai-je besoin des loyers pour vivre ?	**Oui : pas d'IS**
4	Vais-je revendre dans les quinze ans ?	**Oui : pas d'IS**
5	Est-ce que je veux transmettre peu à peu ?	**Oui : SCI, à l'IR de préférence**



L'astuce de Rico

Un propriétaire seul, qui loue meublé et vit de ses loyers, cumule les trois mauvaises réponses. C'est pourtant à lui qu'on propose le plus souvent une SCI.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Questions fréquentes

1	Ma SCI à l'IR peut-elle louer un meublé ?	**Sous 10 % des recettes**
2	Puis-je être seul associé ?	**Non : deux au moins**
3	La SCI protège-t-elle mon patrimoine ?	**Non : responsabilité indéfinie**
4	Puis-je habiter le logement ?	**À l'IR, oui, sans déduction**
5	Puis-je apporter un bien que je possède ?	**Oui, mais c'est une vente**



L'astuce de Rico

Apporter un bien à une SCI, c'est le lui vendre aux yeux du fisc : plus-value calculée le jour de l'apport. La SCI se crée avant d'acheter, pas après.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

limo

Ce que Limo fait pour vous

- Aujourd'hui, Limo gère la location meublée détenue en nom propre
- La gestion des SCI arrive ensuite
- Pack expert-comptable : le dossier complet de l'exercice



Découverte est gratuit pour un bien. La comptabilité commence avec Essentiel, à 4,90 € TTC par bien et par mois ; le pack expert-comptable et la signature électronique avec Confort.

limo-fr.com

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Sources

- Code général des impôts : articles 8, 202 ter, 206-2, 219, 239, 239 bis AA, 150 U et suivants, 669, 779, 1133.
- Code civil : articles 815, 1832 et 1856.
- BOFiP : BOI-IS-CHAMP-10-30 (activité commerciale des sociétés civiles) ; BOI-IS-CHAMP-20-20-10 (SARL de famille).
- Loi n° 2025-1403 du 30 décembre 2025 de financement de la sécurité sociale pour 2026, article 12.
- impots.gouv.fr, « Les sociétés civiles immobilières ».

Ce guide a une vocation informative et ne remplace pas un conseil personnalisé. Limo est un outil : il ne donne pas de conseil fiscal ou juridique et n'est pas un cabinet d'expertise comptable. État du droit au 12 novembre 2026.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite