

**PROCHAINEMENT DANS MVVA**

## **Location meublée en SCI, attention danger !**

**Par Grégory Lecler, président de Prudentia**

La location meublée a de plus en plus de succès, tant pour des raisons financières que fiscales. Raisons financières tout d'abord, car elle permet d'accroître sensiblement la rentabilité d'un logement par rapport à la location nue. Elle répond d'ailleurs à un besoin spécifique. Et raisons fiscales, car la location meublée bénéficie d'un régime avantageux permettant de ne pas (ou peu) payer d'impôt sur les loyers encaissés, grâce notamment au mécanisme de l'amortissement du bien immobilier.

Beaucoup de propriétaires détenant un bien immobilier par l'intermédiaire d'une société civile immobilière décident de le mettre en location meublée. Mais alors qu'une SCI est, de droit, semi-transparente sur le plan fiscal (art. 8 et suivants du Code général des impôts), elle peut rentrer dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés (IS) de plein droit ou sur option. Cette imposition à l'IS peut se réaliser de manière volontaire (sur option) ou automatique (si la société réalise des activités fiscalement considérées comme commerciales).

### **Imposition de la plus-value sans exonération pour durée de détention**

Ainsi, bien qu'elle soit une activité civile par sa forme, la location meublée est une activité commerciale sur le plan fiscal. Elle entraîne donc l'assujettissement automatique de la SCI à l'impôt sur les sociétés. Les conséquences sont alors terribles, notamment en matière d'imposition sur les plus-values au moment de la revente du bien. Tous les amortissements qui auraient dû être pratiqués pendant la période de détention (même s'ils n'ont pas été effectués) sont « repris » et la société doit alors payer l'impôt sur les plus-values, sans possibilité d'exonération pour durée de détention.

La jurisprudence en la matière est constante. Dès lors que la location meublée représente plus de 10 % du chiffre d'affaires global de la SCI, même en cas de location de faible durée mais de façon récurrente, notamment saisonnière, la SCI « tombe » à l'IS. Pour contourner cet écueil, des solutions sont possibles (SARL de famille, SCS) mais elles doivent être mises en œuvre à bon escient.