

Dernière mise à jour le 05 juin 2025

Association et imposition des revenus de SCI

Une récente actualité publiée au Bulletin Officiel des Finances Publiques (BOFiP) le 21 mai 2025 apporte des précisions concernant le régime fiscal applicable aux revenus immobiliers perçus par les organismes sans but lucratif (OSBL) via des sociétés civiles immobilières (SCI). Ce point, clarifié via un rescrit, concerne l'assujettissement potentiel de ces revenus à l'IS au taux réduit.

Sommaire

- Le régime de l'IS à taux réduit pour les revenus patrimoniaux des OSBL
- Le sort des revenus perçus via une SCI non transparente

Le régime de l'IS à taux réduit pour les revenus patrimoniaux des OSBL

Certains OSBL sont potentiellement soumis à l'IS à un taux réduit pour leurs revenus patrimoniaux qui ne sont pas liés à leurs activités lucratives. Ce régime s'applique notamment aux établissements publics ainsi qu'aux associations et collectivités non soumises à l'IS (avec des exceptions pour certaines fondations et fonds de dotation).

Ces revenus patrimoniaux imposables au taux réduit de 24 % concernent notamment :

- les revenus issus de la location d'immeubles, qu'ils soient bâtis ou non bâtis, dont l'OSBL est propriétaire
- les revenus immobiliers auxquels l'OSBL a droit en tant que membre d'une société immobilière de copropriété dite « transparente » visée à l'article 1655 ter du CGI. Dans ces sociétés transparentes, les associés sont directement imposés pour leur quote-part des revenus.

Le sort des revenus perçus via une SCI non transparente

La question posée dans le rescrit publié au BOFiP concernait spécifiquement la situation où l'OSBL détient une participation dans une société civile (ici, une SCI) qui ne relève pas du régime de transparence et qui loue des locaux nus. L'administration fiscale, dans sa réponse précise que les organismes sans but lucratif ne sont pas passibles de l'impôt sur les sociétés à raison des revenus de location qui leur sont attribués en tant que membres de SCI qui ne sont elles-mêmes pas passibles de l'impôt sur les sociétés. Cette position est subordonnée à la condition que ces SCI ne soient pas des sociétés immobilières de copropriété visées à l'article 1655 ter du CGI.

En d'autres termes, les revenus patrimoniaux provenant de la participation de l'OSBL dans une SCI de gestion non transparente ne sont pas soumis à l'IS au taux réduit. Ces revenus échappent ainsi à l'impôt.

L'administration fiscale confirme ainsi que la détention de parts dans une SCI non transparente permet, dans le respect des conditions énoncées, de faire échapper à l'IS à taux réduit les revenus locatifs remontant à l'OSBL associé.

Source : [Actualité BOFiP du 21 mai 2025](#)