

Dernière mise à jour le 08 mai 2025

SCI et déclaration d'impôt

Lorsqu'une SCI (Société Civile Immobilière) est soumise à l'impôt sur le revenu : • La société n'est pas imposée en tant que telle • Chaque associé doit déclarer dans sa déclaration de revenus, les bénéfices représentatifs de sa quote-part détenue. Par ailleurs Les revenus de la SCI sont à déclarer, ainsi que la quote-part des associés.

Sommaire

- Les déclarations d'impôts pour une SCI
- Quel formulaire : Cerfa 2072 S-SD ou 2072 C-SD ?
- Une déclaration n°2072-S
- Une déclaration n°2072-C
- A quelle date ?

Les déclarations d'impôts pour une SCI

Lorsqu'une SCI (Société Civile Immobilière) est soumise à l'impôt sur le revenu :

- La société n'est pas imposée en tant que telle
- Chaque associé doit déclarer dans sa déclaration de revenus, les bénéfices représentatifs de sa quote-part détenue.

Par ailleurs

Les revenus de la SCI sont à déclarer, ainsi que la quote-part des associés.

Les associés d'une SCI à l'impôt sur le revenu doivent envoyer leurs déclarations de résultats aux impôts.

Il est nécessaire d'effectuer une déclaration du résultat de la SCI, le formulaire n° 2072-S-SD (déclaration simplifiée), ou le formulaire n° 2072-C-SD (déclaration complète).

Quel formulaire : Cerfa 2072 S-SD ou 2072 C-SD ?

C'est la déclaration des sociétés immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés.

Une déclaration n°2072-S

La déclaration 2072-S-SD doit être souscrite, lorsque la société comporte uniquement des associés personnes

physiques, et lorsqu'elle est propriétaire d'immeubles ordinaires.

Les associés sont des particuliers ou ils sont au régime micro BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux), micro-BA (Bénéfices Agricoles) ou au BNC (Bénéfices Non Commerciaux).

La SCI n'est propriétaire d'aucun immeuble « spécial » (monument historique).

La SCI ne possède aucun bien en nue-propiété.

La SCI n'a opté pour la déduction au titre de l'amortissement pour aucun des logements (« Périssol », « Besson neuf », « Robien », "Borloo neuf »).

Une déclaration n°2072-C

La déclaration 2072 -C-SD concerne la SCI qui détient des immeubles situés en secteur sauvegardé, classés monuments historiques ou en nue-propiété, ou lorsque la société a des associés personnes morales.

La SCI est propriétaire :

D'un immeuble spécial.

D'un bien en nue-propiété.

D'un logement pour lequel une déduction est pratiquée au titre de l'amortissement (« Périssol », « Besson neuf », « Robien », "Borloo neuf »).

Si un associé au moins est au régime réel BIC ou BA ou à l'impôt sur les sociétés.

A quelle date ?

Le 5 ou le 20 mai.

Les déclarations 2072 doivent être effectuées au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le 1^{er} mai, soit le 5 mai pour 2025.

Pour les télédéclarations en ligne, il y a un délai supplémentaire de 15 jours, la date buttoir est donc le 20 mai.

De plus

Chaque associé de la SCI doit reporter sa quote-part de revenus dans la déclaration 2042 de l'impôt sur le revenu.

Si les revenus fonciers dépassent 15 000 €, il est nécessaire de remplir une déclaration 2044 (Déclaration des revenus fonciers), en mentionnant de façon détaillée, les revenus fonciers reportés en annexe de la déclaration 2042.

La SCI loue un logement ou un local commercial nu

Les modalités d'imposition des loyers perçus, tant pour la

SCI que pour ses associés, sont celles mentionnées ci-dessus.

Il s'agit des loyers perçus par la SCI, dont l'objet social est la gestion et la location d'immeubles dont elle est propriétaire.

Pour une location non meublée, la SCI doit déposer une déclaration n°2072 mais les associés, quant à eux sont redevables de l'impôt sur les bénéfices en fonction de leur quote-part de résultat de la SCI.

La SCI loue un logement ou un local professionnel meublé

Dans le cas d'une location meublée, la SCI doit déposer une déclaration n°2065.

L'associé n'a que des parts de SCI

Si un associé détient uniquement des parts de SCI non soumis à l'impôt sur les sociétés, la déclaration 2044 n'est pas nécessaire.

Il déclare sa quote-part perçue sur sa déclaration des revenus n°2042, en tant que revenus fonciers.