

FICHE N°4

Modalités d'imposition des revenus d'une société civile immobilière (SCI) dont les parts sont inscrites au tableau des immobilisations d'un professionnel libéral imposé en bénéfices non commerciaux (BNC)

1. Droit applicable

En application du 1° de l'article 8 du code général des impôts (CGI), la SCI relève du régime des sociétés de personnes. Les associés sont personnellement soumis à l'impôt pour la part des bénéfices fiscaux correspondant aux droits qu'ils détiennent dans la société.

Au cas particulier, les résultats de la SCI sont donc imposés au nom de l'associé, personne physique, professionnel BNC, à raison de la quote-part de ses droits, à l'impôt sur le revenu.

Le II de l'article 238 *bis* K du CGI prévoit que, dès lors que les droits dans une société mentionnée à l'article 8 du CGI ne sont pas inscrits à l'actif d'une personne morale passible de l'impôt sur les sociétés ou d'une entreprise passible de l'impôt sur le revenu avec une activité industrielle, commerciale, artisanale ou agricole, la part de bénéfice ainsi que les profits résultant de la cession des droits sociaux sont déterminés et imposés en tenant compte de la nature de l'activité de la société dont les titres sont détenus et éventuellement du montant des recettes de cette même société.

2. Application au cas de l'AGPLA

Au cas particulier, la SCI a une activité civile de location de locaux nus. Le résultat de la société sera donc déterminé selon les règles applicables aux revenus fonciers et, notamment, selon l'article 28 du CGI qui dispose que le revenu foncier imposable est un revenu net égal à la différence entre le revenu brut et le total des charges de la propriété. Aussi, la SCI devra déterminer un résultat net (produits de la SCI – charges de la SCI) selon les règles des revenus fonciers.

Quant aux modalités d'imposition chez l'associé BNC qui a inscrit ses parts de SCI au registre des immobilisations, le II déjà cité de l'article 238 *bis* K du CGI prescrit une imposition selon la nature de l'activité de la société. Aussi, la quote-part de revenu de la SCI sera imposée chez l'associé dans la catégorie des revenus fonciers. C'est donc votre troisième proposition qui s'applique.

Enfin, il est précisé que si les locaux sont loués meublés, l'activité de la SCI sera commerciale, au sens du 5° du I de l'article 35 du CGI. Ainsi, en application du 2 de l'article 206 du CGI, la SCI sera soumise à l'impôt sur les sociétés et redevable de cet impôt en son nom.