

Traitement fiscal des sociétés civiles immobilières (SCI)

Marco Vella – Conseiller fiscal,
Direction des affaires fiscales

Florian Magnin – Directeur adjoint,
Direction des personnes physiques

**PANORAMA
FISCAL 2025**

Sommaire

- Définition
 - › La SCI en droit français
 - › La SCI en droit suisse

- Pratique en matière d'imposition d'une SCI soumise à l'IS en France (SCI dite "opaque")
 - › Rappel des principes
 - › Traitement sous l'angle de l'impôt sur la fortune (avec ou sans IFI)
 - › Traitement sous l'angle de l'impôt sur le revenu

- Pratique en matière d'imposition d'une SCI soumise à l'IR en France (SCI dite "translucide")
 - › Rappel des principes
 - › Traitement sous l'angle de l'impôt sur la fortune (avec ou sans IFI)
 - › Traitement sous l'angle de l'impôt sur le revenu (avec ou sans IR)

Inventaire des acronymes

- IA** Impôt anticipé
- IES** Imputation de l'impôt étranger à la source
- IFI** Impôt sur la fortune immobilière
- IR** Impôt sur le revenu
- IS** Impôt sur les sociétés
- SCI** Société civile immobilière

Définition

La SCI en droit français

Une société civile immobilière (SCI) est une société à but non commercial régie par le code civil français et dispose de la personnalité juridique. Elle permet à plusieurs personnes (physiques ou morales) de s'associer pour gérer, acquérir, ou détenir des biens immobiliers. Chaque associé détient des parts sociales proportionnelles à son apport et la gestion de la société peut être confiée à un ou plusieurs gérants.

Sous l'angle du droit fiscal français, la SCI est généralement imposée à l'impôt sur le revenu (**IR**), chaque associé étant fiscalisé sur les revenus fonciers proportionnellement à ses parts sociales. Toutefois, les associés de la SCI peuvent opter pour le régime d'imposition sur les sociétés (**IS**).

Définition

La SCI en droit français (suite...)

Imposition à l'IR

- Les revenus générés par la SCI (par exemple, loyers perçus) sont imposés directement chez les associés, dans leur déclaration de revenus, au titre des revenus fonciers.

Imposition à l'IS

- Si les associés ont optés pour le régime d'imposition sur les sociétés, la SCI est considérée comme un sujet fiscal distinct des associés, ce qui implique que les bénéfices sont imposés au taux de l'impôt sur les sociétés. Les distributions faites par la société aux associés sont qualifiées de dividendes.

Définition

La SCI en droit suisse

La SCI, telle qu'elle existe en droit français, n'a pas d'équivalent direct en droit suisse. Il n'existe pas de structure analogue permettant une imposition directe auprès des associés (IR) comme en France.

Le Tribunal fédéral a jugé que la SCI de droit français doit être considérée comme une personne morale sous l'angle du droit suisse (ATF 2C_365/2021)

Définition

La SCI en droit suisse (suite...)

- Les participations dans une SCI constituent de la fortune mobilière au sens du droit interne suisse et ne sont pas exclues de l'assujettissement illimité à l'impôt sur la fortune indépendamment du régime d'imposition des dites SCI en France.
 - › La taxation des parts de SCI en tant que fortune mobilière peut être toutefois limitée en vertu de la CDI-F en cas d'imposition effective sur la fortune de l'immeuble en France (cf. article 25B CDI-F)
- Les revenus tirés d'une SCI constituent un rendement de fortune mobilière dès lors qu'elle est assimilée en droit suisse à une personne morale.
 - › La taxation des revenus d'une SCI peut être toutefois limitée en vertu de la CDI-F en cas d'imposition effective desdits revenus en France (cf. article 25B CDI-F). Cette position ressort de l'ATF 9C_409/2023

Pratique en matière d'imposition d'une SCI dite "opaque"

Rappel des principes

- SCI soumise au régime de **l'impôt sur les sociétés (IS)**
- Entité fiscale distincte des associés
- Choix irrévocable (pas de possibilité d'opter à posteriori pour le régime de l'IR)
- SCI astreinte à tenir une comptabilité
- La SCI remplit une déclaration d'impôt sur les sociétés → **formulaire 2065**



Toutes les diapositives qui suivent s'inscrivent uniquement dans le contexte de la détention d'une SCI dans la fortune privée du chef du détenteur

Pratique en matière d'imposition d'une SCI dite "opaque"

Traitement sous l'angle de l'impôt sur la fortune (avec ou sans IFI)

- Les parts détenues dans une SCI doivent être déclarées dans **l'annexe F3 (ou F5) "État des titres"** de la déclaration fiscale.
- L'assiette fiscale se fonde sur la méthode découlant de la circulaire CSI 28 applicable aux sociétés immobilières (cf. chiffres 42 et ss. de la circulaire), soit une évaluation à la valeur de substance.

Associés soumis à l'IFI

Valeur des parts prise en compte **uniquement** pour **la détermination du taux d'imposition**

VS

Associés non-soumis à l'IFI

Valeur des parts **imposée en Suisse**



Charge aux contribuables d'apporter la preuve d'une imposition à l'IFI en France

Pratique en matière d'imposition d'une SCI dite "opaque"

Traitement sous l'angle de l'impôt sur le revenu

Dividendes

- Les bénéfices distribués par la SCI sont imposables au titre de dividendes auprès des associés selon le principe de l'échéance. Ils doivent être déclarés en tant que revenus non soumis à l'IA dans **l'annexe F3 (ou F5)** "État des titres" de la déclaration fiscale.
- En présence d'un impôt étranger non récupérable en France, le contribuable peut demander l'imputation de l'IES via le **formulaire DA-1**.

Intérêts

- Les comptes courants associés portant rémunération constituent un revenu d'intérêts imposable et doivent être déclarés dans **l'annexe F2** "État des titres" de la déclaration fiscale.

Pratique en matière d'imposition d'une SCI dite "translucide"

Rappel des principes

- SCI soumise au régime de **l'impôt sur le revenu (IR)**
- Associés imposés directement en France sur les revenus fonciers qu'ils génèrent après déduction de certaines charges
- Choix révocable (unique passage possible de l'IR à l'IS)
- SCI pas formellement astreinte à tenir une comptabilité
- L'associé remplit une déclaration d'impôt personnelle → **formulaire 2072-S**



Toutes les diapositives qui suivent s'inscrivent uniquement dans le contexte de la détention d'une SCI dans la fortune privée du chef du détenteur

Pratique en matière d'imposition d'une SCI dite "translucide"

Traitement sous l'angle de l'impôt sur la fortune (avec ou sans IFI)

- Bien que la transparence fiscale soit reconnue en France pour les détenteurs de SCI soumises à l'IR, la Suisse ne connaît pas d'équivalence dans son droit interne de sorte que l'autorité fiscale n'applique pas la transparence aux porteurs de SCI au sens du droit suisse.
- L'assiette fiscale est déterminée de la même manière qu'une SCI soumise à l'IS, soit une évaluation à la valeur de substance.
- En l'absence de comptabilité, le porteur des parts doit communiquer à l'autorité fiscale les informations permettant de reconstituer une valeur de substance, à savoir:
 - › **Prix d'acquisition** du bien immobilier (ou **coût de construction**)
 - ⊕ éventuelles **dépenses d'investissement** ultérieures
 - ⊕ éventuels **actifs circulants et actifs immobilisés** à la fin de la période fiscale (autres que les immeubles)
 - ⊖ **fonds étrangers** de la SCI à la fin de la période fiscale (dettes hypothécaires et chirographaires, c/c associés, etc.)

Pratique en matière d'imposition d'une SCI dite "translucide"

Traitement sous l'angle de l'impôt sur la fortune (avec ou sans IFI)

- Tout comme pour les SCI soumises à l'IS, si le porteur des parts est redevable de l'IFI en France, la Suisse renonce à imposer les parts de SCI en vertu de la CDI-F et ne les prends en considération que pour la détermination du taux d'imposition.

Associés **soumis** à l'IFI

Valeur des parts prise en compte **uniquement** pour **la détermination du taux d'imposition**

VS

Associés **non-soumis** à l'IFI

Valeur des parts **imposée en Suisse**



Charge aux contribuables d'apporter la preuve d'une imposition à l'IFI en France

Pratique en matière d'imposition d'une SCI dite "translucide"

Traitement sous l'angle de l'impôt sur le revenu (avec ou sans IR)

- La France impose de manière directe les revenus fonciers de la SCI directement auprès des associés. La Suisse ne connaît pas d'équivalence dans son droit interne. Ainsi, l'imposition d'un revenu provenant de la SCI ne peut intervenir sous l'angle du droit suisse qu'au travers d'une distribution de la personne morale vers le porteur des parts.
- En présence d'une SCI translucide, le revenu est imposé en France chez le porteur des parts. Dans les faits, le revenu est ainsi directement crédité au porteur des parts.

Du point de vue Suisse, une SCI est considérée comme une personne morale. **Le transfert du revenu de la société vers le porteur des parts doit être considéré comme une distribution de bénéfice assimilable à un dividende.**

Pratique en matière d'imposition d'une SCI dite "translucide"

Traitement sous l'angle de l'impôt sur le revenu (avec ou sans IR)

La distribution de bénéfice assimilable à un dividende peut être déterminée sur la base des éléments ressortant de la taxation française de l'associé, à savoir :

Quote-part des revenus fonciers

- ⊕ éventuels revenus financiers
- ⊖ intérêts d'emprunts
- ⊖ charges de copropriété
- ⊖ frais d'entretien et travaux de réparation
- ⊖ Prime d'assurances et taxes foncières

Revenus nets crédités au porteur des parts

| I - RÉSULTAT NET À RÉPARTIR ENTRE LES ASSOCIÉS | | | |
|--|--|--|---|
| R1 | Revenus bruts (total des lignes 5+19-20+22 de l'ensemble des immeubles des cadres "VII - Détermination des revenus selon la règle des revenus fonciers" - 2072-S-A1-SD) | | R2 Paielement sur travaux (total de la ligne 9 de l'ensemble des immeubles des cadres "VII - Détermination des revenus selon la règle des revenus fonciers" - 2072-S-A1-SD) |
| R3 | Frais et charges autres qu'intérêts d'emprunts (total des lignes 16 de l'ensemble des immeubles des cadres "VII - Détermination des revenus selon la règle des revenus fonciers" - 2072-S-A1-SD) | | R4 Intérêts d'emprunts (total des lignes 17 de l'ensemble des immeubles des cadres "VII - Détermination des revenus selon la règle des revenus fonciers" - 2072-S-A1-SD) |
| R5 | Revenu net (+) ou déficit net (-) (total des lignes 23 de l'ensemble des immeubles des cadres "VII - Détermination des revenus selon la règle des revenus fonciers" - 2072-S-A1-SD) | | |

Pratique en matière d'imposition d'une SCI dite "translucide"

Traitement sous l'angle de l'impôt sur le revenu (avec ou sans IR)

- Le revenu net crédité (distribution de bénéfice assimilable à un dividende) doit être déclaré en tant que revenu non soumis à l'IA dans **l'annexe F3** (ou **F5**) "État des titres" de la déclaration fiscale. Toutefois, si le revenu net a été imposé en France chez l'associé, la Suisse renonce à imposer ce revenu en vertu de la CDI-F et ne le prend en considération que pour la détermination du taux d'imposition.

Associés **justifiant**
une IR en France

Distribution prise en compte **uniquement** pour
la détermination du taux d'imposition

VS

Associés **ne justifiant pas**
une IR en France

Distribution **imposée en Suisse**



Charge aux contribuables d'apporter la preuve d'une imposition à l'IR en France

Merci de votre attention!

Q&A