



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## sociétés civiles immobilières

Question écrite n° 79367

### Texte de la question

M. Christian Jacob appelle l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'État sur le régime fiscal des SCI familiales. Il est difficile à de nombreuses SCI familiales dont le but est l'entretien et la conservation d'immeubles bâtis. Confrontées à l'impossibilité de reporter les bénéfices imposables sur l'exercice suivant, ces SCI ne peuvent constituer les provisions nécessaires à la réalisation d'investissements importants. Il lui demande s'il envisage de proposer une évolution de la réglementation permettant d'exonérer les bénéfices reportés et affectés à des travaux d'entretien, de restauration ou d'agrandissement des immeubles concernés.

### Texte de la réponse

Lorsqu'ils ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés, les bénéfices réalisés par les sociétés mentionnées à l'article 8 du code général des impôts (CGI), dites sociétés translucides, notamment les sociétés civiles immobilières (SCI) familiales, sont imposés, non pas au nom de la société mais au nom de chaque associé. Ainsi, les associés sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part leur revenant dans les résultats sociaux correspondant à leurs droits dans la société, même si ces bénéfices ne sont pas effectivement distribués mais mis en réserve. Cette part de résultats sociaux doit être regardée comme acquise par chacun des associés présents à la clôture de chaque exercice. La période d'imposition est toujours l'année civile, quelle que soit la date de clôture de l'exercice social. Lorsque la SCI exerce une activité de nature patrimoniale de location nue de biens immobiliers et que les associés sont des personnes physiques, le résultat social imposable de la SCI est déterminé selon les règles applicables aux revenus fonciers et la part de bénéfice correspondant aux droits dans la société de chaque associé est imposée à l'impôt sur le revenu selon les mêmes règles d'imposition. En matière de revenus fonciers, le revenu net imposable est déterminé en considérant les recettes encaissées et les dépenses payées au cours de l'année d'imposition. Ainsi, les charges de la propriété, déductibles pour la détermination du revenu net foncier, sont énumérées à l'article 31 du CGI. D'une manière générale, la déduction des charges de la propriété pour la détermination des revenus fonciers est subordonnée aux conditions suivantes : les dépenses doivent se rapporter à des immeubles ou parties d'immeubles dont les revenus sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers, elles doivent avoir été engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu, avoir été effectivement supportées par le propriétaire, avoir été payées au cours de l'année d'imposition et, enfin, elles doivent être justifiées. Ainsi, seules les dépenses payées au cours de l'année d'imposition peuvent venir en déduction des revenus fonciers, quelle que soit la date à laquelle la dette correspondante a pris naissance ou est venue à échéance, ou la date à laquelle ont été exécutés les travaux auxquels elles se rapportent. Les dépenses payées au cours de l'année d'imposition mais se rapportant à l'année précédente (telles que des dépenses de travaux effectués au cours des années précédentes) ou, au contraire, à l'année suivante (telles que des intérêts payés d'avance, acomptes versés sur travaux etc.), sont comprises dans les charges déductibles de l'année d'imposition. Toutefois, conformément aux dispositions du 4<sup>ème</sup> du 1<sup>er</sup> de l'article 31 du CGI, les provisions pour charges de copropriété supportées par le propriétaire-bailleur au cours de l'année civile, augmentées ou diminuées des

régularisations opérées au titre des charges de l'année précédente, doivent être déduites pour leur montant total sur la déclaration déposée titre des revenus de l'année de leur versement au syndic, sans qu'il y ait lieu d'examiner l'utilisation effective de ces sommes ou leur affectation à des dépenses déductibles ou non. Par conséquent, hormis les règles spécifiques de déduction des provisions pour charges de copropriété, les SCI familiales translucides, comme les personnes physiques détenant directement un immeuble locatif, ne peuvent, pour déterminer leurs revenus fonciers imposables, constituer des provisions pour des dépenses futures de travaux, dès lors qu'il ne s'agit pas de sommes effectivement déboursées. Cela étant, il est rappelé que les SCI familiales, comme les personnes physiques relevant du régime réel d'imposition des revenus fonciers, peuvent déduire de leur revenu net foncier les intérêts des emprunts contractés, le cas échéant, pour la conservation, l'acquisition, la construction, l'agrandissement, la réparation ou l'amélioration des immeubles donnés en location. Il n'est pas envisagé de modifier des dispositions, qui participent du régime fiscal d'ensemble des sociétés de personnes, pour permettre aux SCI familiales d'être exonérées à raison de leurs bénéfices reportés en vue d'être affectés à la réalisation de travaux futurs.

## Données clés

**Auteur :** [M. Christian Jacob](#)

**Circonscription :** Seine-et-Marne (4<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 79367

**Rubrique :** Sociétés

**Ministère interrogé :** Budget, comptes publics et réforme de l'État

**Ministère attributaire :** Économie, industrie et emploi

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 25 mai 2010, page 5649

**Réponse publiée le :** 31 août 2010, page 9497