

TAX FOCUS

SCI française : Attention aux pièges pour les investisseurs non-résidents

Introduction

La société civile immobilière (SCI) est une structure juridique française fréquemment utilisée pour détenir et gérer un bien immobilier. Sa souplesse apparente — statuts adaptables, transmission facilitée des parts, formalités simplifiées — la rend particulièrement attractive pour des investisseurs étrangers souhaitant acquérir un bien en France. Pourtant, cette apparente simplicité masque de nombreuses subtilités juridiques, fiscales et patrimoniales que les non-résidents, ainsi que leurs conseils, ignorent souvent. Cet article a pour objectif de présenter de manière synthétique les principaux pièges auxquels les investisseurs ayant recours à une SCI peuvent se trouver confrontés.

1. Location meublée : une source majeure de risques fiscaux

En droit français, la SCI est en principe soumise à l'impôt sur le revenu (IR) au niveau de ses associés, selon un régime dit de « transparence fiscale ». Ce régime, favorable, suppose que la SCI n'exerce qu'une activité civile, c'est-à-dire principalement la location nue ou la simple détention d'un bien immobilier.

Or, dès lors qu'un bien détenu par une SCI est loué en meublé — même de manière très occasionnelle ou saisonnière, par exemple via une plateforme de location de courte durée type Airbnb — l'activité devient commerciale au sens du droit fiscal français. La SCI bascule alors automatiquement dans le régime de l'impôt sur les sociétés (IS). Ce changement de régime est irréversible, transformant la nature fiscale de la SCI qui devient désormais soumise à l'ensemble des obligations des sociétés commerciales. En contrepartie de pouvoir amortir les biens immobiliers, la SCI ne pourra plus loger gratuitement ses associés sous peine de réaliser un « acte anormal de gestion ». Les associés propriétaires devront donc, soit payer un loyer de marché à leur propre société, soit fixer un loyer théorique de marché pour les besoins de la taxation à l'impôt sur les sociétés.

Il convient donc d'être particulièrement vigilant avant d'envisager toute mise en location saisonnière, même de manière très ponctuelle et exceptionnelle.

2. Donation et succession : le problème de la valorisation

La SCI est souvent présentée comme un outil de transmission patrimoniale. Cependant, en l'absence d'une comptabilité, la transmission des parts — par donation ou par succession — peut s'avérer périlleuse.



Alain Moreau
Associé, Paris
amoreau@fbt-avocats.fr



Pour plus d'actualités, nous vous invitons à nous suivre sur [LinkedIn](#)

En effet, la valeur des parts doit refléter fidèlement l'actif net de la société (valeur du bien immobilier, déduction faite des dettes). Sans bilan ni comptabilité formalisée, l'administration fiscale française est en droit de procéder à sa propre évaluation, souvent à la hausse, ce qui augmente mécaniquement la base imposable et les droits dus. Ce risque est d'autant plus élevé lorsque des comptes courants d'associés existent au sein de la SCI sans avoir été formalisés. Ces avances consenties par les associés à la société sont fréquentes dans la pratique, mais en l'absence de documentation (contrat de prêt, justificatif des mouvements bancaires, etc.), l'administration peut les requalifier en donations déguisées ou en distributions occultes, avec toutes les conséquences fiscales qui en découlent. Il convient de rappeler que dans le cadre d'une succession d'associés non-résidents, la créance détenue par le *de cuius* à l'encontre de la SCI constituée, dans la plupart des cas, un actif imposable en France au titre des droits de succession.

La rigueur dans la tenue des comptes de la SCI et la formalisation des comptes courants d'associés sont donc une nécessité absolue pour sécuriser toute opération de transmission.

Recommandations pratiques

Bien que la SCI soit une structure juridique souple, elle n'en demeure pas moins une société à part entière, dotée d'intérêts propres distincts de ceux de ses associés. À ce titre, sa gestion doit être traitée avec la même rigueur que celle d'une entreprise « classique ». Dans ces conditions, plusieurs principes fondamentaux s'imposent :

La SCI doit disposer d'un **compte bancaire dédié**, séparé des finances personnelles des associés, afin d'assurer la traçabilité de l'ensemble des flux financiers et d'éviter toute confusion susceptible d'être requalifiée fiscalement. Elle doit également tenir une **comptabilité, même sommaire**, permettant d'établir chaque année un état des actifs et des passifs, afin de pouvoir justifier la valeur des parts sociales en toute circonstance.

La **mise à disposition gratuite** d'un bien de la SCI à un associé ou à sa famille est légalement admise, mais doit être impérativement constatée par un acte formel (délibération d'assemblée ou convention écrite). Enfin, les **comptes courants d'associés** doivent systématiquement être encadrés par un contrat de prêt documenté, avec justification des apports et remboursements.

En définitive, investir en France via une SCI peut présenter de réels avantages, à condition de ne pas négliger la gestion courante de la structure. Un accompagnement par un professionnel maîtrisant à la fois le droit français et le régime fiscal du pays de résidence de l'investisseur est vivement recommandé pour anticiper les interactions entre les deux systèmes et sécuriser l'investissement sur la durée.



Pour plus d'actualités, nous vous invitons à nous suivre sur [LinkedIn](#)

Nos dernières publications

GOETSCHIN Théo

[Intermédiaires financiers : la chaîne du risque pénal](#)

in Allnews du 24 mars 2026

BARREIRA Stéphanie

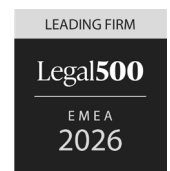
[40% : le seuil fiscal qui redéfinit le télétravail franco-suisse !](#)

in Allnews du 9 mars 2026

MOREAU Alain

[Menace pour les sociétés holdings étrangères détenues par des français](#)

in Tax Focus du 11 février 2026



Genève
Rue du 31-Décembre 47
1207 Genève
+41 22 849 60 40
info@fbt.ch

Paris
4, avenue Hoche
75008 Paris
+33 1 45 61 18 00
info@fbt-avocats.fr