



LES FRAIS DE CONSTITUTION D'UNE SCI SONT-ILS DÉDUCTIBLES ?

➤ SCI à l'IR dont les parts sont détenues par des personnes physiques


Pour la détermination des revenus fonciers, seuls les frais directement liés à l'immeuble sont déductibles.

Les frais de constitution d'une SCI ne rentrent dans aucune des catégories des frais admis en déduction. Ils ne sont donc pas déductibles.

➤ SCI à l'IR dont les parts sont inscrites à un bilan BIC/IS

Si les parts sont inscrites au bilan d'une société relevant de l'IS ou d'un régime réel d'imposition BIC, le résultat de la SCI est déterminé en fonction du régime applicable à l'associé¹, sous réserve de l'abandon de la théorie du bilan.

En matière de BIC/IS, les frais de constitution d'une société sont rangés dans la catégorie des frais d'établissement.

 *Les frais d'établissement sont définis comme les dépenses engagées à l'occasion d'opérations qui conditionnent l'existence ou le développement de l'entreprise, mais dont le montant ne peut être rapporté à des productions de biens et de services déterminés.*

Ces frais comprennent, notamment les frais de constitution (droits d'enregistrement sur les apports, honoraires, coûts des formalités légales de publications).

Selon l'administration² les frais d'établissement peuvent être déduits, au choix de l'entreprises et conformément au mode de comptabilisation retenu :

- ✓ soit pour la totalité de leur montant au titre des charges de l'exercice au cours duquel ils ont été engagés, lorsqu'ils n'ont pas été inscrits à l'actif du bilan au poste « frais d'établissement » ;
- ✓ soit de manière échelonnée sur une période maximale de cinq ans suivant un plan d'amortissement linéaire.

 *Les dotations annuelles aux amortissements doivent être au minimum d'un cinquième et au maximum de la moitié du montant des frais en cause.*

¹ Article 238 bis K du CGI

² BOI-BIC-CHG-20-30-20 en date du 12 septembre 2012