

Notice pour remplir la déclaration 2025 des sociétés civiles immobilières (SCI) non soumises à l'impôt sur les sociétés (IS)

Cette notice n'a qu'une valeur indicative et n'est pas opposable à l'administration fiscale.

Important : Cette déclaration doit être souscrite obligatoirement avant le 1^{er} avril 2026.

I - DÉTERMINATION DU RÉSULTAT SELON LES RÈGLES DES REVENUS FONCIERS (page 1)

1- Parts de sociétés civiles immobilières (page 1)

A ne renseigner que si la SCI déclarante est titulaire de parts sociales dans une (ou plusieurs) autre(s) SCI

Indiquez le nom et le n° RIDET des sociétés dans lesquelles la SCI déclarante est associée. Pour remplir les différentes lignes, référez-vous à la déclaration déposée par la société dont la SCI déclarante est associée.

Inscrivez la part de résultat avant exonération lui revenant. Si la SCI déclarante a souscrit un emprunt pour acquérir les parts sociales d'une autre SCI, déduisez les intérêts et assurance payés au cours de l'année 2025 dans la case prévue à cet effet pour déterminer le résultat net. Cochez le régime d'imposition et calculez le résultat après exonération éventuelle.

Le total des résultats nets soumis à la contribution calédonienne de solidarité (CCS) avant exonération, est à mentionner en ligne A.

Le total des résultats nets soumis à l'impôt sur le revenu (IR), après exonération, est à mentionner en ligne B.

2- Propriétés urbaines et rurales (pages 2, 3)

Les propriétés urbaines sont les constructions, quelles que soient leur affectation et leur situation géographique, qui ne font pas partie intégrante d'une exploitation agricole, ainsi que les terrains qui constituent les dépendances de ces constructions. Toutes les autres propriétés ont le caractère de propriété rurale, notamment :

- les parcelles non bâties, même situées à l'intérieur des villes, autres que les terrains à bâtir;
- l'ensemble des bâtiments (locaux d'habitation et bâtiments ruraux) et les terrains faisant partie d'une exploitation agricole.

Caractéristiques des propriétés

Indiquez la date d'achèvement et l'adresse précise de chacune de vos propriétés. Précisez également les nom et prénom du (ou des) locataire(s).

Recettes brutes

ligne 1 Loyers bruts encaissés ou valeur locative

Inscrivez le montant des revenus perçus en 2025 et provenant de la location de locaux **non meublés** (loyers, fermages). Il s'agit :

- des loyers effectivement payés par le locataire à l'agence immobilière chargée de la gestion locative du bien ou directement au propriétaire

(loyers perçus à leur échéance normale, loyers arriérés ou perçus d'avance se rapportant à une période antérieure ou ultérieure à leur année d'encaissement) ;

- des provisions pour charges prévues dans le bail de location ;
- des sommes et prestations fournies par le locataire en contrepartie de la mise à disposition du bien ;
- des loyers stipulés dans un bail à ferme, en paiement du louage d'un domaine agricole ;
- du versement en nature du prix stipulé au bail en contrepartie de la disposition du bien par le locataire ;
- des revenus provenant de la location des exploitations agricoles, y compris ceux qui se rapportent à la maison d'habitation du fermier incluse dans l'exploitation ;
- des revenus provenant de l'exploitation de propriétés rurales qui ne constituent pas une exploitation agricole (terrains de chasse, étangs).
- du montant de la caution si elle a été conservée pour couvrir les loyers impayés ou pour remettre les locaux en état **après** le départ du locataire ;

et + ou - les régularisations effectuées en 2025 de charges incombant au locataire.

La mise à disposition gratuite d'un local professionnel ou commercial, accordée par convention ou non, à ses gérants, associés ou tiers **est imposable**. Dans ce cas, le montant du loyer à reporter sera égal à la valeur locative réelle du local professionnel ou commercial.

ligne 2 Dépenses vous incombant normalement mises par convention à la charge des locataires

Il s'agit des dépenses par nature déductibles incombant de droit au propriétaire qui ont été mises **par convention** à la charge des locataires. Elles peuvent avoir été payées directement à des tiers par les locataires. Ce sont par exemple :

- les grosses réparations (couverture, gros œuvre) ;
- les impôts afférents à la propriété (contribution foncière) ;
- les primes d'assurance contre les risques dont le propriétaire est responsable (incendie de l'immeuble par exemple).

ligne 3 Recettes diverses

Indiquez les recettes provenant notamment des droits de pas de porte, du droit d'affichage, de la location de panneaux ou d'emplacements publicitaires, du droit d'exploitation des carrières, du droit d'extraction du minerai, des redevances tréfoncières et autres redevances, ainsi que des recettes provenant du droit de chasse ou de pêche.

ligne 5 Dépenses incombant normalement au locataire et acquittées par vos soins (récupérables)

Pour **les locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel**, les charges incombant au locataire (charges locatives*) et supportées par le propriétaire sont celles prévues par la loi. Ce sont notamment les fournitures et services destinés à l'usage des communs des locataires (copropriété) telles que : eau, électricité, ascenseur, nettoyage, entretien de jardin, taxe d'enlèvement des ordures...

Cependant, pour que les charges locatives soient déductibles fiscalement, le bail doit prévoir en sus du loyer une provision pour charges.

Les provisions pour charges locatives doivent faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Ces régularisations pour charges sont à déclarer en + ou en - en ligne 1.

Ainsi, lorsque le bail prévoit un loyer et une provision pour charges :

- l'année N le propriétaire devra déclarer le loyer et la provision pour charges en ligne 1. Néanmoins, il pourra déduire les charges locatives payées pour son locataire, via un syndic de copropriété par exemple, en ligne 5 ;
- l'année N+1, la régularisation des charges de l'année N sera à ajouter ou à déduire (ligne 1).

Par contre, si le bail ne prévoit aucune provision pour charges, le locataire s'acquittera directement de ses charges locatives ou les remboursera au propriétaire. Ce dernier ne pourra pas les déduire des loyers perçus. Parallèlement, il ne sera pas tenu compte en recettes du remboursement de ces charges.

Par ailleurs, seules les charges locatives récupérables* qui concernent des biens loués, ou vacants entre deux locations sous conditions, peuvent être déduites.

En ce qui concerne **les locaux à usage commercial ou professionnel**, si la répartition des charges et travaux entre le propriétaire et le locataire reste libre, elle doit néanmoins être expressément détaillée pour pouvoir faire l'objet d'une régularisation annuelle par le bailleur dans le cas de versement de provisions pour charges.

En l'absence de versement de provision pour charges (loyer hors charges), le locataire s'acquittera directement de ses charges locatives ou les remboursera au propriétaire. Ce dernier ne pourra pas les déduire des loyers perçus. Parallèlement, il ne sera pas tenu compte en recettes du remboursement de ces charges.

Dans le cas d'un bail conclu « loyer toutes charges comprises » seules les dépenses locatives courantes seront admises en déduction, sous réserve toutefois du respect de la valeur locative normale du local.

Lorsqu'un montant forfaitaire (anciens baux) de charges est prévu, en sus du loyer ou inclus, seules les charges locatives à hauteur de ce forfait seront admises en déduction.

Celles relatives aux biens vacants et mis en vente ne peuvent faire l'objet d'aucune déduction.

** ces charges locatives payées par le propriétaire sont récupérables sur les provisions versées par le locataire*

Frais et charges à déduire

Il s'agit des frais et charges afférents à des immeubles ou des parties d'immeubles **productifs** d'un revenu imposable et acquittés au cours de l'année.

En conséquence, les dépenses propres aux locaux d'habitation dont vous vous réservez la **jouissance** dans un immeuble dont le surplus est donné en location, ou dont les recettes sont comprises dans une autre catégorie de revenus, doivent être **exclus** des charges à déduire pour la détermination du revenu imposable dudit immeuble. Les dépenses communes ne sont alors admises qu'au prorata des parties louées (la ventilation doit être effectuée d'après les pourcentages qui servent à la répartition des charges locatives entre les occupants).

Vous devez être en mesure de justifier, à la demande du service, les sommes portées en déduction.

ligne 7 Frais divers : 15 % ou 10 % du revenu brut

Pour les **propriétés urbaines** (toutes constructions autres que les exploitations agricoles), la déduction à appliquer est de **15 %**.

Pour les **propriétés rurales** (les exploitations agricoles et les parcelles non bâties à l'exclusion des terrains à bâtir), la déduction à appliquer est de **10 %**.

Cette déduction forfaitaire concerne les frais suivants :

- 1) les frais de gestion locative ou administrative : recherche d'un locataire, rédaction des baux, déplacements pour visite des locaux ou perception des loyers, enregistrement des baux, tenue de la comptabilité des immeubles, diverses tâches administratives ou de secrétariat, **les honoraires, rémunérations et/ou commissions versées à une agence de location, les honoraires d'agence pour les frais d'actes de location**, dépenses engagées à l'occasion d'un procès opposant le propriétaire au locataire, etc... ;
- 2) les primes d'assurance dont le paiement incombe au propriétaire ;
- 3) l'amortissement des dépenses engagées en vue de l'acquisition ou de l'accroissement du capital immobilier.

ligne 8 Gérance de l'immeuble, rémunération des gardes et concierges

Il ne s'agit pas ici des frais de gestion locative ou administrative qui sont, comme précisé ci-dessus, couverts par la déduction forfaitaire de 15 % ou 10 %.

Par frais de gérance de l'immeuble, il convient d'entendre les honoraires ou rémunérations effectivement supportés par le propriétaire qui n'administre pas lui-même sa propriété et qui rétribue un syndic, un administrateur de biens ou un gérant en qualité de prestataire de service pour la gestion de son immeuble (surveillance de l'état général de l'immeuble, exécution et contrôle des travaux nécessaires, organisation d'assemblées générales, détermination des charges à payer par la copropriété pour entretenir les immeubles, ...)

Les rémunérations des gardes ou concierges déductibles sont celles incombant au propriétaire et effectivement supportées par lui.

Ces dépenses sont déductibles pour leur montant réel.

Dans le cas de rémunérations forfaitaires couvrant notamment les frais de gérance (gestion de l'immeuble en tant que syndic) et les frais de gestion (gestion locative ou administrative), aucune déduction globale ne peut être admise.

Pour être déductibles, les frais de gérance doivent être distincts des frais de gestion locative ou administrative.

ligne 9 Travaux de réparation et d'entretien (tous locaux) et d'amélioration (locaux d'habitation)

Sont déductibles du revenu brut les dépenses de réparations, d'entretien et d'amélioration effectivement acquittées par la SCI au cours de l'année. Si vous déduisez des dépenses d'amélioration, de réparation et d'entretien, remplissez page 4 la rubrique « Paiements sur travaux figurant sur la ligne 9 ».

➤ Les **travaux de réparation et d'entretien** sont ceux qui ont pour objet de maintenir ou de remettre en état un immeuble afin d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance ou l'agencement et sans en accroître la valeur. A titre d'exemples, sont déductibles les dépenses suivantes :

- réfection des peintures, des planchers ;
- réparation d'une toiture ;
- remplacement par un appareil du même type d'un appareil sanitaire vétuste ;
- réparation d'un ascenseur.

Les dépenses de réparation locatives (frais de réfection des peintures intérieures notamment) sont déductibles ligne 9 lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la vétusté ou la force majeure ou lorsqu'elles sont engagées, avant l'installation du locataire, en vue de faciliter la location.

➤ Par **travaux d'amélioration**, il faut entendre les travaux qui ont pour objet d'assurer une meilleure utilisation de l'immeuble et son adaptation aux conditions modernes de vie, soit par une modification de son aménagement, soit par l'adjonction d'installations, d'équipements ou d'éléments de confort nouveaux ou complémentaires. Tel est le cas, par exemple, de l'installation de la climatisation, du tout-à-

l'égout ou d'une salle d'eau, des frais d'installation d'un ascenseur, etc. Il est précisé que si la structure et la destination de l'immeuble sont modifiées par l'exécution des travaux, le montant de ces travaux n'est pas déductible.

Attention : les travaux d'amélioration effectués sur des immeubles à usage commercial ou professionnel ne sont pas déductibles.

Les travaux de construction, de reconstruction et d'agrandissement ne sont pas déductibles, quelle que soit la destination de l'immeuble. Il s'agit notamment des travaux qui comportent la construction de nouveaux locaux, qui apportent une modification importante au gros œuvre ou qui ont pour effet d'accroître le volume et la surface habitable des locaux existants.

Pour bénéficier de la déduction de ces dépenses, il faut notamment que :

- la dépense ait été effectuée pour maintenir ou remettre un bien en bon état de location ;
- la charge incombe au **propriétaire du bien** ;
- la charge ait été supportée par le **propriétaire du bien** ;
- les factures justificatives soient conformes et précisent l'identité et l'adresse du client bénéficiaire des travaux, la date et le mode de paiement.

ligne 10 Intérêts des emprunts et assurance décès liée au prêt

Seuls les intérêts des emprunts payés en 2025, majorés de l'assurance décès liée au prêt, et contractés **pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration**, quelle que soit l'affectation de l'immeuble, sont déductibles.

Sont ainsi déductibles les intérêts d'emprunt contracté par un héritier ou cohéritier pour le paiement des droits de succession ou pour le rachat de parts successorales. Sont également déductibles les frais d'emprunt, commissions et agios retenus par les organismes de crédit ainsi que les frais de constitution de dossier.

Ne sont pas déductibles les intérêts des sommes empruntées pour le **financement de l'encours résiduel des prêts des investisseurs** suite à leur retrait de la société, le financement du rachat par la SCI des parts correspondant aux droits d'un associé, prêt substitutif (sauf sous certaines conditions)

Le cadre intitulé « Intérêts d'emprunt figurant sur la ligne 10 » en page 4 de la déclaration de revenus doit être complété en précisant notamment le montant total du prêt souscrit.

ligne 11 Contribution foncière

Sont déductibles les impôts dont le paiement incombe à la SCI : contribution foncière, redevance minière. Ces taxes ne peuvent être déduites que si elles ont été **effectivement payées au cours de l'année d'imposition**.

ligne 13 Bénéfice ou déficit

Déterminez par immeuble le montant du bénéfice (ou du déficit) avant exonération et reportez ligne C, la somme des montants de la ligne 13.

Régimes d'imposition des immeubles (pages 1 et 2)

Une exonération à l'IR est applicable aux revenus nets fonciers provenant de la **location d'immeubles nus affectés à l'habitation** pour lesquels la date d'achèvement des travaux intervient au plus tard le 31 décembre 2021, soit :

- 100 % pour les immeubles situés en dehors des communes de Nouméa, Dumbéa et Mont-Dore ;
- 100 % pour les immeubles situés dans la commune de Païta dont la date d'achèvement des travaux est intervenue au plus tard le 31 décembre 2015 ;
- 50 % pour les immeubles situés à Païta dont la date d'achèvement des travaux est intervenue à compter du 1^{er} janvier 2016 ;
- 50 % pour les immeubles situés dans les communes de Nouméa, Dumbéa et Mont-Dore.

Cette exonération est accordée pour une durée de 10 ans à compter de la date d'achèvement des travaux.

Ainsi, si la date d'achèvement des travaux est intervenue en cours d'année, il conviendra de déclarer les revenus fonciers sur 2 périodes : avant (exonération à appliquer) et après (imposition à 100 %) la date anniversaire.

Les revenus nets provenant de la location d'un immeuble dans le cadre d'un **bail rural** au sens du livre IV du code agricole et pastoral de Nouvelle-Calédonie, **sont exonérés d'impôt sur le revenu**, sous conditions définies à l'article Lp 120-2 du code des impôts, pour une durée **de 9 ans à compter de la date de prise d'effet du premier bail rural** portant sur ledit immeuble.

A l'issue de cette première période de 9 ans, ces revenus font l'objet d'un **abattement de 50 %** pour une nouvelle période de 9 ans.

Ces dispositions s'appliquent aux baux ruraux conclus **à compter du 1^{er} janvier 2017**.

Pour chaque immeuble, cochez la case « Imposé à 100 % », « Exonéré à 50 % » ou « Exonéré à 100 % ».

Déterminez par immeuble le montant du **bénéfice** ou du **déficit** après exonération éventuelle et reportez ligne D la somme des montants de la ligne 14.

Calcul du résultat foncier (page 4)

Le résultat net provenant d'autres SCI (ligne B page 1) et des propriétés urbaines et rurales soumis à l'IR (ligne D page 3) est à reporter selon le cas en lignes E (déficit) ou F (bénéfice)

Le résultat net provenant d'autres SCI (ligne A page 1) et des propriétés urbaines et rurales soumis à la CCS (ligne C page 3) est à reporter en ligne G.

Il convient de rappeler que :

- 1) les SCI sont tenues chaque année de souscrire avant le 01/04 une déclaration de revenus conformément à l'article 142 du code des impôts et ce quel que soit leur régime d'imposition, même en cas d'exonération totale à l'IR ou de déficit ;
- 2) les revenus nets fonciers sont imposables au premier franc à la CCS au taux de 4 % depuis le 01/01/2023.

La répartition du résultat à hauteur de la quote-part de chacun des associés **présents à la clôture de l'exercice** s'effectue sur le tableau figurant en page 5 de la déclaration.

En colonne 7 page 5, précisez la rémunération ou avantages en nature alloués aux associés ou produits financiers revenant à la société ou à un associé (intérêts de compte courant par exemple).

Chaque associé personne physique devra reporter sa quote-part de résultat dans sa déclaration de revenu annuelle et déclaration annexe de revenus fonciers (si format papier).

L'associé personne morale reportera sa quote-part de résultat en page 1 de sa déclaration de SCI.

II- DÉTERMINATION DU RÉSULTAT SELON LES RÈGLES DES REVENUS PROFESSIONNELS (page 6)

- Déclarez les produits et les charges des immeubles **avant** exonération :
 - en colonne A, ceux imposés à 100 % ;
 - en colonne B, ceux exonérés à 50 % ;
 - en colonne C, ceux exonérés à 100 %.
- Sont à **rajouter** aux revenus bruts déclarés **avant exonération** ligne 01, **les revenus qu'aurait pu produire la location des propriétés ou des locaux mis à disposition gratuitement.**
- Détaillez en page 7 les charges externes, les immobilisations et amortissements, les réintégrations et déductions extra-comptables. Ces dernières s'entendent de l'ensemble des corrections à apporter au résultat comptable pour obtenir le résultat fiscal. Par exception, il n'y aura, toutefois, pas lieu de réintégrer dans le résultat fiscal, les rémunérations des associés.

Régimes d'imposition des immeubles (page 6)

Une exonération à l'IR ou l'impôt sur les sociétés est applicable aux **revenus professionnels** provenant de la **location d'immeubles nus à usage d'habitation** pour lesquels le permis de construire a été accordé après le 1^{er} janvier 1989 et dont la date d'achèvement des travaux intervient au plus tard le 31 décembre 2021:

- 50 % pour les immeubles situés dans les communes de Nouméa, Dumbéa et Mont Dore ;
- 50% pour les immeubles situés dans la commune de Paita et dont la date du permis de construire intervient à compter du 1er janvier 2019 ;
- 100 % pour les immeubles situés dans les autres communes.

Ces exonérations sont accordées pour une durée de **dix ans** à compter de la date d'achèvement des travaux.

Ainsi, si la date d'achèvement des travaux est intervenue en cours d'année, il conviendra de déclarer les revenus sur 2 périodes : avant (exonération à appliquer) et après (imposition à 100 %) la date anniversaire.

Les revenus nets provenant de la location d'un immeuble dans le cadre d'un **bail rural** au sens du livre IV du code agricole et pastoral de Nouvelle-Calédonie, **sont exonérés d'impôt**, sous conditions définies à l'article Lp 120-2 du code des impôts, pour une durée **de 9 ans à compter de la date de prise d'effet du premier bail rural** portant sur ledit immeuble.

A l'issue de cette première période de 9 ans, ces revenus font l'objet d'un **abattement de 50 %** pour une nouvelle période de 9 ans.

Ces dispositions s'appliquent aux baux ruraux **conclus à compter du 1^{er} janvier 2017.**

Ligne 10, calculez le résultat d'exploitation **avant exonération** et par régime d'imposition de tous les immeubles.

Ligne 11, calculez le résultat d'exploitation **après exonération** en divisant par 2 le résultat des immeubles exonérés à 50 % et en reportant 0 pour les immeubles exonérés à 100 %.

La répartition du résultat fiscal, déterminé ligne 38 page 6, à hauteur de la quote-part de chacun des associés présents à la clôture de l'exercice s'effectue sur le tableau figurant en page 8, colonne 5, de la déclaration.

En colonne 6 page 8, précisez la rémunération ou les avantages en nature alloués aux associés ou produits financiers revenant à la société ou à un associé (intérêts de compte courant par exemple).

Le résultat déterminé selon les règles BIC/BA/IS doit être reporté dans la déclaration catégorielle (BIC réel normal ou simplifié, BA réel simplifié) ou la déclaration IS de chaque associé concerné, au prorata du nombre de parts détenues par chacun d'entre eux dans la société.