

Le guide complet de la SCI

La SCI ou Société Civile Immobilière est un type de société très prisé en France notamment pour des activités d'investissement immobilier comme la location de biens.

Mais **à quoi sert une SCI ? Créer une SCI peut permettre de bénéficier d'une fiscalité avantageuse et ce statut est généralement préféré pour constituer ou gérer un patrimoine immobilier.**

Bon à savoir : faire de la **location meublée en SCI** a des conséquences fiscales.

La SCI peut prendre plusieurs formes et comporte d'autres avantages : on pourra ainsi créer une **SCI familiale** (voir **la procédure pour créer une SCI familiale**) **pour optimiser la fiscalité en cas de succession.**

SOMMAIRE

1. Définition de la SCI – Société Civile Immobilière
2. Caractéristiques de la SCI
3. La fiscalité de la SCI : quel régime d'imposition pour la SCI ?
4. Pourquoi créer une SCI : les avantages du statut de SCI
5. Le cas particulier de la SCI familiale
6. Comment créer une SCI : les formalités et étapes de création
7. En quoi LegalPlace peut vous aider à créer votre Société Civile immobilière (SCI) ?

DÉFINITION DE LA SCI – SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

La SCI (Société Civile Immobilière) est une société civile régie par le droit des sociétés, consacrée par les articles 1832 et suivants du Code Civil qui dispose d'une personnalité juridique propre.

La SCI : un outil de gestion d'un patrimoine immobilier en commun

Selon les dispositions des **statuts de la SCI**, ce type de société permet en principe de s'unir pour la détention et la gestion d'un ou plusieurs biens immobiliers.

En principe, les biens achetés seront généralement loués pour en tirer profit. Opter pour **la création d'une SCI revêt plusieurs avantages**, notamment car elle permet l'optimisation de la gestion de son patrimoine au niveau fiscal et successoral.

Le patrimoine immobilier de la SCI est donc apporté par les différents associés de la SCI (qui doivent être au moins deux : il est impossible de **créer une SCI seul**). En revanche il est tout à fait possible **monter une SCI en Couple**. Les gains seront également partagés entre ces différents associés, tout comme les pertes le cas échéant.

Bon à savoir : à la création de la SCI, on peut faire une demande de cachet d'entreprise. En effet, le **cachet de l'entreprise**, est un autre moyen d'identifier la SCI. Il contient les éléments importants à relatif à l'identification de la société.

Les différents types de SCI

Il existe différents types de sociétés civiles immobilières en France : SCI de gestion, SCI familiale, SCI d'attribution, SCI construction-vente. Découvrons les spécificités de chacun de ces types de SCI en les définissant.

La SCI de gestion : forme la plus répandue de SCI

La SCI de gestion est le type le plus courant de SCI. L'objet principal de ce type de SCI est l'acquisition et la gestion de biens immobiliers . Cela passe généralement par la conclusion de contrats de baux d'habitation ou de baux commerciaux. Une **SCI et le marchand de biens** ont pour activité la gestion de biens immobiliers, cependant il existe des règles qui les rendent incompatibles.

Dans ce type de société, ce sont les associés qui sont en charge des travaux à effectuer dans le logement, de l'entretien locatif et des réparations éventuelles. Les bénéfices tirés du bien immobilier loué sont répartis entre les associés selon les dispositions des statuts de la SCI.

Bon à savoir : Dans une SCI de gestion ou de location, la propriété du bien n'est détenue par aucun des associés. Ainsi, si un des associés décède par exemple, alors le bien appartient toujours à la société en tant que personne morale.

La SCI familiale pour gérer un patrimoine en famille et préparer sa succession

La particularité principale de la SCI familiale est que les différents associés de ce type de SCI sont tout simplement des membres de la même famille.

Les associés d'une SCI familiale peuvent bénéficier d'une fiscalité particulière et particulièrement avantageuse.

La SCI familiale est souvent créée dans un but d'anticipation de succession d'un patrimoine immobilier, afin que les héritiers disposent de la fiscalité la plus avantageuse possible.

La SCI d'attribution

La **SCI d'attribution** permet d'acquérir un immeuble entier puis de le diviser. Les fractions sont remises aux associés qui en acquièrent, de plein droit, la jouissance ou la propriété.

La SCI construction-vente

Cette forme juridique permet de construire un bien immobilier pour le revendre directement ensuite afin d'en tirer profit. Pour créer une SCI construction-vente, aucun capital minimum n'est requis. Toutefois, il convient d'opter pour une SCI à capital variable pour avoir plus de flexibilité.

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCI

Fiche d'identité de la SCI

	SCI
Forme	Société civile disposant d'une personnalité morale propre

	SCI
Objet social	Le statut de la SCI dépend de son objet social . Il peut s'agir d'une SCI familiale, d'une SCI de gestion ou de location, d'une SCI d'attribution ou d'une SCI construction-vente. Ces différents types de SCI sont expliqués ci-dessus.
Capital social	Le montant du capital de la SCI est libre . Il n'y a ni minimum ni maximum. Il s'agit simplement de choisir dans les statuts si la SCI est à capital fixe ou à capital variable.
Siège social	Inscrire un siège social dans les statuts de la SCI est obligatoire. Toutefois, il peut s'agir indifféremment du domicile du gérant ou de l'un des associés.
Associés	Une SCI doit être constituée par au moins deux associés (personnes physiques ou morales).
Apports	Les apports des associés peuvent être faits en nature (tout bien matériel comme l'apport d'un immeuble à la SCI par exemple ou immatériel) ou en numéraire (apport financier).
Types d'apports	Il peut s'agir d'apports purs et simples (seulement des actifs), d'apports à titre onéreux grevés de passifs (un bien qu'un associé intègre au capital alors qu'il n'a pas fini de le rembourser par exemple) ou d'apports mixtes (constitués à la fois d'actifs et de passifs).
Parts sociales	Titres reçus par les associés selon leur apport. En général, les associés reçoivent des parts sociales proportionnellement à leur quote-part d'apports au capital de la SCI.
Gérance	La SCI est administrée par un gérant ou éventuellement plusieurs gérant si la SCI est en co-gérance. Les statuts de la SCI peuvent prévoir des organes de direction et/ou de contrôle supplémentaires.
Durée de vie	99 ans maximum.
Statuts	Ils sont obligatoires.

Le choix de la SCI à capital fixe ou de la SCI à capital variable

Lors de la création de votre SCI, vous devrez choisir si vous souhaitez une SCI à capital fixe ou à capital variable.

Une SCI à capital fixe n'est pas très flexible mais offre l'avantage de protéger le bien immobilier acquis et géré par les associés en cas de décès de l'un d'entre eux. En effet, dans une SCI à capital fixe, le montant du capital est déterminé dès la rédaction des statuts. En revanche, toute modification dans les statuts originellement rédigés doit faire l'objet de formalités administratives, ce qui peut s'avérer fastidieux.

Une **SCI à capital variable** offre, quant à elle, plus de souplesse. Il est notamment possible de modifier la répartition du capital plus librement. Par ailleurs, la SCI à capital variable préserve l'anonymat des associés : leur identité n'apparaît pas dans les statuts. De la même façon, si un associé souhaite réaliser la **cession de ses parts de SCI** et quitter la société, il pourra le faire librement sans avoir à respecter une procédure lourde et fastidieuse.

Bon à savoir : Si la SCI à capital variable ne réalise pas de bénéfices, elle sera exonérée d'impôts.

LA FISCALITÉ DE LA SCI : QUEL RÉGIME D'IMPOSITION POUR LA SCI ?

La **fiscalité d'une SCI** est à réfléchir avec précaution. En effet, une SCI peut être soumise à l'IR (impôt sur le revenu) ou à l'IS (impôt sur les sociétés). Mais quelle est la différence entre ces deux types de régimes d'imposition ? Par défaut, une société civile immobilière est soumise à l'impôt sur le revenu. Mais il est possible d'opter pour l'impôt sur les sociétés si vous pensez que cela constitue un régime plus intéressant.

L'impôt sur le revenu (IR)

L'impôt sur le revenu est un régime fiscal en vertu duquel l'imposition s'applique au niveau des associés proportionnellement à leur apport au capital de la société. La SCI, en soi, n'est pas imposée et n'a pas l'obligation de présenter un compte annuel.

Ce régime fiscal est le régime par défaut de la SCI. Il est avantageux lorsque les associés sont des particuliers eux-mêmes soumis à l'IR.

Dans ce cas, les résultats de la SCI sont à déclarer directement par les associés dans la catégorie des revenus fonciers correspondante, comme s'ils étaient les propriétaires-bailleurs et percevaient directement les fruits du bien immobilier.

Bon à savoir : le taux d'**imposition des revenus fonciers perçus par la SCI** varie en fonction du régime choisi.

L'impôt sur les sociétés (IS)

Même si l'IR est, par défaut, le régime d'impôts relevant des sociétés civiles immobilières, il est tout à fait possible pour les associés de la SCI d'opter pour l'impôt sur les sociétés (IS).

L'IS impose la SCI fiscalement selon un barème défini par la loi. L'IS est égal à **15% du résultat imposable de la société jusqu'à 38 120€ de résultat** ; ce taux monte à 33,33% si le résultat de la SCI est supérieur.

Attention : Si vous décidez d'opter pour l'impôt sur les sociétés, ce choix est irrévocable et il faudra respecter les barèmes légaux en vigueur.

L'impôt sur les sociétés étant plutôt contraignant, il est important de bien réfléchir avant de choisir ce régime fiscal.

Attention ! Il est également important de savoir qu'il existe une **date limite de déclaration d'impôts d'une SCI**.

POURQUOI CRÉER UNE SCI : LES AVANTAGES DU STATUT DE SCI

Créer une SCI peut revêtir de nombreux avantages, notamment sur le plan fiscal et successoral. Mais cette forme juridique de société comporte également quelques limites.

Éviter l'indivision grâce à la SCI

Opter pour une société civile immobilière peut constituer un avantage par rapport à l'indivision. En pratique, la **SCI ressemble à un cas d'indivision** sans les inconvénients que cette dernière comporte : en effet, l'indivision est bien moins flexible que la SCI et ne possède pas de personnalité morale.

En revanche, la SCI constitue un outil de transmission patrimoniale, qui jouit d'une véritable sécurité juridique. En matière successorale, la SCI présente notamment l'avantage de la transmission du patrimoine immobilier aux descendants par des **donations de parts sociales de la SCI** ou des nue-propriété de parts sociales.

Que devient la **SCI au cours d'un divorce** ou lorsqu'un des associés décède ?

En cas de décès ou de divorce par exemple, les statuts de la SCI stipulent expressément la part sociale et le droit de vote attribués à chaque héritier, ce qui évite tout contentieux éventuel

Les avantages fiscaux de la SCI

Le régime fiscal par défaut des sociétés civiles immobilières est l'impôt sur le revenu (IR), mais le choix est librement laissé aux associés de la société d'opter pour l'IR ou pour l'impôt sur les sociétés (IS) qui, dans certains, cas, peut se révéler plus avantageux (cession d'immeuble par exemple).

La SCI permet également des montages fiscaux très avantageux en s'appuyant sur les principes d'amortissement suite à l'**achat en sci** d'un bien immobilier. **Les règles de calcul de la plus-value immobilière sont également avantageuses en SCI** puisque la calcul de la durée jusqu'à exonération (exonération totale au bout de 22 ans) va se faire à compter de la date de souscription des parts de SCI de l'associé et non pas à partir de la date d'entrée d'un bien immobilier dans la société.

Les avantages de la SCI en termes structurels et de gestion

Le principe de la SCI est plutôt simple. Il s'agit de deux ou plusieurs personnes qui décident de se réunir pour acheter et gérer un bien ou un patrimoine immobilier. Une grande liberté est, de plus, laissée aux associés.

De plus, en vertu du principe de liberté contractuelle, les associés sont libres de fixer les conditions de gestion de la société civile immobilière. En particulier, ils peuvent librement fixer les conditions de nomination et de révocation du gérant ainsi que les règles d'adoption d'une décision (majorité des associés par exemple).

Les avantages de la SCI en termes de succession

Les associés de la SCI vont pouvoir procéder à des donations successives des parts à ses héritiers, ouvrant droit à des abattements successifs ce qui offre donc une option fiscale très intéressante dans la durée.

Les inconvénients de la SCI

Le statut de SCI ne comporte pourtant pas que des avantages. Parmi les inconvénients de la SCI par rapport à un autre statut, on peut notamment citer :

- **Le coût de création de la SCI** : si vous souhaitez rédiger les statuts de votre SCI en passant par l'intermédiaire d'un avocat ou d'un notaire, il faut avoir conscience que les honoraires de ces professionnels du droit peuvent être très élevés.
- **La responsabilité des associés** : comme vu ci-dessus, les associés sont pleinement responsables du passif de la société, et notamment des dettes éventuelles de la SCI. Pour rappel, les associés sont responsables proportionnellement à leur apport au capital de la société ;
- **Les formalités administratives** : la SCI est tenu d'effectuer plusieurs démarches administratives qui peuvent se révéler fastidieuses. En particulier, si vous choisissez une SCI à capital fixe, tout changement dans le capital de la société (entrée ou **sortie d'un associé de la SCI** par exemple) devra faire l'objet d'une modification des statuts.

LE CAS PARTICULIER DE LA SCI FAMILIALE

Qu'est-ce qu'une SCI familiale ?

La SCI familiale est un outil qui permet de gérer un patrimoine immobilier familial commun, dans un but non commercial.

Créer une SCI en famille va permettre de bénéficier d'une gestion facilitée, conservation des biens immobiliers favorisée, transmission moins onéreuse.

Notez déjà que la loi ne distingue pas la société civile immobilière à caractère familial de la SCI classique, et n'y attache pas de régime légal dérogatoire

Pourquoi opter pour la SCI familiale ?

Créer une SCI permet avant tout de mieux pallier aux situations de blocage en cas de mésentente par rapport au régime d'indivision.

En effet, les associés de la SCI familiale vont fixer eux-mêmes les règles de gestion et confient l'administration des biens immobiliers à un gérant. En pratique, cela permet plus de fluidité et de rapidité. Cela évite en sus les situations de blocage : le gérant étant décisionnaire, la mésentente des propriétaires ne peut bloquer la gestion du bien immobilier.

Chaque associé de SCI membre de la même famille va être propriétaire de parts sociales à hauteur de leur apport. Ces parts sociales vont être librement cessibles (dans la limite de la **clause d'agrément** et des règles imposées par les statuts bien entendu). Ainsi, la sortie d'un associé ne provoque pas la vente du bien mais la seule vente de ses parts ce qui permet de préserver le patrimoine familial.

SCI familiale et succession

La SCI familial est également un outil privilégié de **transmission d'un patrimoine immobilier en cas de décès et donc de succession**.

En société civile immobilière, les propriétaires détiennent des parts sociales. Dans ce cadre, le mécanisme des donations successives permet aux associés de transmettre leur patrimoine à leurs descendants en leur évitant des droits de succession importants en profitant de l'abattement sur les droits de succession possible tous les 15 à hauteur de 100 000€.

Au-delà de l'avantage fiscal seul, la SCI immobilière permet la transmission du patrimoine immobilier de manière progressive et selon les règles de la partie qui transmet.

Ainsi, le pouvoir de gestion du ou des biens immobiliers peut être conservé par le ou les parents jusqu'à leur décès et les parents propriétaires peuvent décider de transmettre leur patrimoine tout en en gardant l'usufruit. Cela constitue une bonne protection pour les parents en cas de conflits familiaux.

COMMENT CRÉER UNE SCI : LES FORMALITÉS ET ÉTAPES DE CRÉATION

Pour créer sa SCI, il convient d'effectuer des formalités obligatoires. Vous pouvez retrouver les différentes étapes de la création d'une SCI illustrées dans l'infographie ci-dessous :

LegalPlace.

Les différentes étapes pour créer sa SCI



Les associés doivent notamment choisir la raison sociale ainsi que le siège social de la SCI. Pour rappel, le siège social est librement fixé par les associés. Il peut par exemple s'agir du domicile du gérant ou de l'un des associés. Il sera ensuite possible de **transférer le siège social de la SCI**.

Un gérant doit également être nommé. Celui-ci aura pour mission principale de représenter la SCI vis-à-vis des tiers. Notez qu'il peut y avoir une pluralité de gérants dans une société civile immobilière. Dans ce cas, la SCI sera dite en co-gérance.

Ensuite, il convient de rédiger les statuts de la SCI. Pour votre bonne information, il est possible de rédiger les statuts de votre société civile immobilière chez le notaire mais cela occasionne des frais qui peuvent se révéler conséquents. Pour rédiger vos statuts plus simplement, vous pouvez utiliser notre modèle conforme à la loi en vigueur.

Attention ! La rédaction des statuts de SCI est une étape importante dans la création de votre société. Il faut donc être très précautionneux, en particulier quant aux clauses insérées dans les dispositions des statuts.

Une fois les statuts de la SCI rédigés, vous devez **enregistrer les statuts de la SCI** auprès du Service des Impôts des Entreprises (SIE).

Bon à savoir : Cette formalité n'est à effectuer que pour les statuts rédigés par acte authentique (chez le notaire) ou qui contiennent des opérations juridiques nécessitant un enregistrement auprès du SIE (cessions d'actions ou de fonds de commerce par exemple).

Vous devez ensuite publier un avis de constitution de la SCI dans un journal d'annonces légales (JAL).

À la suite de la publication de l'avis de constitution, vous pouvez déposer un dossier d'immatriculation au greffe du Tribunal de Commerce pour que la SCI soit immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS).

N'oubliez pas de déposer la déclaration fiscale d'existence de la SCI : cette déclaration sert à attester le choix de la fiscalité de la société civile immobilière. En effet, par défaut, la SCI est soumise à l'impôt sur le revenu (IR). Toutefois, il est possible d'opter pour l'impôt sur les sociétés (IS) si cela s'avère plus intéressant.

Une fois toutes ces étapes effectuées, vous recevrez l'extrait k-bis de la SCI ainsi créée. Celle-ci possède alors une personnalité juridique propre.

EN QUOI LEGALPLACE PEUT VOUS AIDER À CRÉER VOTRE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE (SCI) ?

LegalPlace a accompagné plusieurs milliers d'entrepreneurs à créer leur SCI en ligne. L'avantage c'est que c'est simple, rapide, efficace et surtout très économique (en moyenne 4 fois moins chère qu'en passant par un avocat ou un expert comptable).

Il suffit de remplir un formulaire et nos équipes de formalistes s'occupent de tout à votre place !