

A quoi sert une SCI ?

## Description

À quoi sert une SCI ? Une [société civile immobilière](#) (SCI) est une forme sociale idéale pour l'investissement immobilier à plusieurs. En effet, elle offre de nombreux avantages, notamment en comparaison avec l'investissement [en nom propre](#).

En effet, une telle SCI permet d'éviter une situation d'indivision, d'acquérir des biens pour composer un patrimoine immobilier commun, etc.

[Créer ma SCI en ligne](#) [Modèle de statuts de SCI](#)

## A quoi sert une SCI ?

Une SCI (société civile immobilière) est une forme de société propice à l'investissement immobilier. Il en existe plusieurs types.

### La définition

A l'instar de toutes les sociétés, la [SCI est une personne morale](#). Cette société est constituée **a minima par 2 associés**. En règle générale, on [créé une SCI pour louer](#) des biens immobiliers.

En effet, l'objet de la SCI **doit être civil**. Ainsi, en règle générale elle ne doit pas réaliser d'activités commerciales telles que l'achat et la revente de biens immobiliers.

Le patrimoine immobilier est apporté à la société, et en contrepartie chaque associé reçoit des parts sociales proportionnellement à l'apport effectué.

En qualité de société, le fonctionnement de la SCI est régi par des statuts fixant les modalités de prise de décision (à la majorité ou l'unanimité), la durée de vie (99 ans maximum), etc.

De plus, les **associés doivent désigner un gérant**. Ce dernier devra assurer la gestion courante de la société et donc des biens immobiliers la composant.

## Les différents types de SCI

---

Il existe plusieurs types de SCI, selon les activités réalisées par cette dernière.

Tout d'abord, il existe **la SCI de gestion**. C'est la forme la plus répandue de SCI. Elle permet la mise en location d'un bien immobilier et de percevoir des loyers en contrepartie.

Ensuite, il est possible d'instituer une [SCI de construction vente](#). Une telle structure permet d'acquérir un terrain et d'y bâtir un ou plusieurs biens immobiliers dans le but de les revendre et de réaliser des bénéfices.

Enfin, on parle de [SCI familiale](#) lorsque les biens immobiliers sont détenus par une SCI dont les associés sont tous des membres d'une même famille. Ils obtiennent ainsi des parts sociales à hauteur de la participation de chacun.

**Bon à savoir** : Il est possible de louer son bien grâce à une [SCI sur airbnb](#). Toutefois, il faut respecter quelques conditions afin que cette opération se conforme aux réglementations en vigueur.

## A quoi sert une SCI en comparaison au régime de l'indivision ?

A quoi sert une SCI comparativement au régime de l'indivision ? Cette question se pose généralement lors de l'acquisition d'un bien à plusieurs.

En effet, un des principaux atouts d'une SCI est d'**éviter de se retrouver dans une situation d'indivision**.

En effet, sans passer par la création d'une SCI, en cas d'achat d'un bien immobilier à plusieurs (ou d'une succession avant le partage), le régime de l'indivision s'applique d'office.

Contrairement à la SCI où les associés détiennent des parts sociales limitant leurs droits, dans le cadre d'une indivision on parle d'indivisaires qui **détiennent une quote-part sur le bien mais des droits sur tout le bien**.

A long terme, l'indivision sur un ou plusieurs biens immobiliers peut comporter certains inconvénients :

- Les décisions les plus importantes doivent être prises à l'unanimité par tous les co-indivisaires conformément à [l'article 815-3 du code civil](#) : cela implique donc

- une bonne entente entre tous pour assurer une bonne gestion du bien ;
- Chaque associé est engagé financièrement et doit s'acquitter des charges à hauteur de sa quote-part.

A l'inverse, le fonctionnement d'une SCI est plus souple. En effet, les statuts peuvent être rédigés et modifiés, si besoin, **pour être adaptables à la situation et aux associés.**

De plus, l'autorité du gérant peut être plus ou moins étendue pour faciliter la gestion, au regard des dispositions statutaires.

**A noter :** de nombreuses situations peuvent conduire à une modification des statuts. Dans tous les cas, il est obligatoire de [modifier les statuts de la SCI suite à une cession de parts](#) sociales.

## Quels sont les autres avantages de la SCI ?

Outre le fait de pouvoir éviter l'indivision, les [avantages de la SCI](#) sont nombreux :

- Des avantages fiscaux ;
- L'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier en commun ;
- La transmission du patrimoine immobilier commun ;
- Le choix des associés ;
- La protection du concubin, etc.

## L'acquisition et la gestion des biens facilitées

Tout d'abord, la SCI permet de **regrouper l'apport de plusieurs personnes** pour [acheter un bien](#). Chaque partenaire devient ainsi un associé et possède, à hauteur de son apport, une part sociale dans le bien immobilier.

En outre, créer une SCI permet de nommer un gérant avec des pouvoirs importants. Généralement il peut effectuer tous les actes dans l'intérêt de la société.

De plus, dans le cadre d'une SCI, il est possible de distinguer la propriété des parts et la gestion, notamment dans le cas de la transmission des biens aux enfants. Il est également possible de donner la nue propriété des parts aux enfants et de conserver l'usufruit.

**Bon à savoir :** la [vente d'un bien en SCI](#) permet d'obtenir des liquidités rapidement et ouvre de nouvelles possibilités d'investissements. Toutefois, pour vendre un bien immobilier en SCI, il est nécessaire de respecter une procédure.

## La transmission des biens simplifiée

La SCI permet de transmettre le patrimoine plus facilement. En effet, cette structure est propice à la donations de parts sociales.

En qualité de parents associés de SCI, pour céder facilement un bien immobilier, il est possible de procéder à des **cessions de parts sociales successives**.

Dans cette conjoncture, les abattements prévus pour les droits de succession en ligne directe s'appliquent et s'**élèvent à 100 000€ pour chaque donation**

Pour bénéficier des abattements, cette opération est renouvelable tous les 15 ans.

## Le choix des associés

Au-delà, de la transmission des parts sociales aux enfants, un associé de SCI peut céder des parts sociales.

A cette fin, elle doit répondre à un certain nombre d'étapes notamment l'**obtention d'un agrément** dont les modalités sont prévues par les associés dans les statuts. Il s'agit généralement de l'unanimité des associés.

Ainsi, grâce à cette procédure, les associés ont un **droit de regard et une mainmise sur l'entrée de nouveaux associés dans la SCI**.

**Attention :** le refus d'agrément entraîne une obligation de rachat des parts de l'associé voulant quitter la SCI.

## La protection du concubin

Enfin, un avantage non négligeable de la SCI est la sécurisation de la situation des concubins en cas de décès de l'un d'eux.

A cette fin, il peuvent faire un **démembrement de propriété croisé** des parts sociales et chacun possède l'usufruit de l'autre. Ainsi, en cas de décès de l'un d'eux, l'usufruit sur les parts du survivant s'éteint. Le concubin survivant devient pleinement propriétaire de la moitié des parts et conserve l'usufruit des parts du défunt.

Au moment de l'extinction de l'usufruit, le survivant n'est pas soumis au droit de succession.

## Comment fonctionne une SCI ?

Comme évoqué au début de l'article, il faut au moins 2 personnes pour créer une SCI, il est donc possible de [monter une SCI en couple](#). Ainsi, elles obtiennent la qualité d'associé.

Une SCI **doit avoir un objet civil** et n'a pas vocation à exercer une activité commerciale à titre principal.

Ensuite, la durée d'une telle société est fixée par les statuts et ne peut pas excéder 99 ans. De plus, à l'instar des autres sociétés le fonctionnement d'une SCI est régi par les statuts. Ils sont rédigés par écrit et fixent l'étendue des pouvoirs du gérant, les règles de majorité à respecter lors des assemblées générales, etc.

De plus, dans le cadre d'une SCI, les associés sont tenus indéfiniment à la dette, c'est-à-dire qu'en cas de dettes sociales les créanciers peuvent saisir les biens personnels des associés.

**Zoom** : Si vous souhaitez créer une SCI LegalPlace vous propose de vous accompagner tout au long de la [création de votre SCI](#). Pour cela, il vous suffit de remplir un formulaire en 5 minutes, de générer vos statuts personnalisés, puis de transmettre les justificatifs requis.

## Qui gère une telle société ?

La SCI est dirigée par un [gérant](#) ou plusieurs. Il a pour mission d'**accomplir tous les actes de gestion et d'administration** dans l'intérêt de la société et dans la limite de son objet social.

Il est désigné dans les statuts et l'étendue de ses pouvoirs y est fixé.

Ainsi, il est mentionné les décisions prises en AG et **suivant quelle majorité des associés**. Il s'agit généralement des décisions importantes telles que l'approbation des comptes annuels, les modifications statutaires ou encore la révocation du gérant.

## Comment créer une SCI ?

Pour [créer une SCI](#), il faut respecter une procédure en 4 étapes :

1. Rédiger et [enregistrer les statuts](#) : ils doivent indiquer le gérant et le siège social de la société ;
2. Constituer et déposer le capital social sur un compte bancaire à cet effet ;
3. Publier un avis de création dans un journal d'annonces légales ;
4. Constituer et déposer le dossier de création auprès du guichet unique sur le site de l'INPI.

Une fois le dossier complet, l'INPI se charge de le transmettre aux organes administratifs compétents pour l'immatriculation de la société.

### Les 4 étapes pour créer une SCI



**LegalPlace.**

## A quoi sert une SCI en termes de fiscalité ?

Comme dans le cas d'autres formes de société, l'impôt sur le revenu d'une SCI repose sur ses bénéficiaires.

Mais le l'avantage avec la SCI, est que cet impôt sur le revenu est défini en fonction des parts sociales de chaque associé.

Un autre avantage de la [fiscalité des SCI](#) est que la société **peut opter pour l'impôt sur les sociétés**. Dans ce cas, elle est soumise au régime des BIC et peut amortir les constructions et déduire les frais liés à l'acquisition.

Voici une courte vidéo vous expliquant en quelques minutes seulement comment créer facilement votre SCI.

## A quoi sert une SCI familiale ?

A quoi sert une SCI familiale ? C'est très simple, une telle SCI est une société qui ne comporte que des associés d'une même famille. Ainsi, une telle société permet de regrouper les membres d'une même famille autour d'un projet immobilier commun.

Ainsi, les associés sont **les membres d'une même famille et alliés jusqu'au 4ème degré**. Elle est réglementée, comme pour les SCI classiques par les [article 1832 et suivants du code civil](#) et [1845 et suivants](#) du même code.

Ainsi, puisque les associés sont uniquement des membres d'une même famille, la [succession d'une SCI familiale](#) est beaucoup plus simple.

**Attention** : cette SCI perd son caractère familial dès l'entrée d'un nouvel associé qui n'est pas lié par un lien de parenté ou l'alliance avec les associés déjà présents.

Cependant, la SCI familiale peut présenter quelques inconvénients tels que :

- La complexité des formalités de création et la rédaction des statuts ;
- La tenue obligatoire d'une assemblée générale annuelle ;
- L'obligation d'établir une comptabilité commerciale.

## FAQ

### Pourquoi créer une SCI ?

---

Il est possible de créer une SCI pour acquérir, gérer ou encore transmettre un patrimoine immobilier commun aux associés de l'entreprise. C'est souvent la forme juridique choisie dans le but d'éviter les difficultés liées à l'indivision.

## **Quel est l'intérêt de créer une SCI familiale ?**

Dans le cadre d'une famille, la SCI permet d'organiser l'acquisition, puis la gestion d'un ou plusieurs biens immobiliers communs. Elle donne aussi la possibilité de sortir de l'indivision en cas de succession.

## **Est-ce qu'une SCI est redevable de la taxe foncière ?**

Une SCI peut ne peut pas être redevable de la taxe d'habitation qui est réclamée directement à l'occupant d'un logement au 1er janvier. En revanche, elle est redevable de la taxe foncière, qui ne constitue pas une charge récupérable sur les locataires.