

Acheter en SCI : la meilleure solution pour un achat immobilier ?

## Description

Acheter en SCI permet de donner la propriété d'un bien immobilier à une société. Plusieurs possibilités sont offertes par cette forme de société, comme c'est le cas dans le cadre d'achat :

- De biens immobiliers en famille grâce à une [SCI familiale](#) ;
- D'appartements en [SCI](#) pour les [louer](#) ;
- D'une maison en SCI dans le but d'y [installer sa résidence principale](#)...

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

## Comment acheter un bien immobilier en SCI ?

Avant d'acheter en SCI, les associés doivent en constituer la structure. C'est pourquoi il est nécessaire d'établir précisément les [statuts de la SCI](#). Les statuts doivent inclure les éléments de l'identité de la société et en fixer le fonctionnement.

**Bon à savoir** : la création d'une SCI nécessite au minimum 2 associés (personnes physiques ou morales) quelque soit leur nationalité, unis ou non par un lien de parenté.

## Veiller à bien rédiger les statuts

Pour bien réussir leur achat en SCI, les associés doivent notamment définir :

- L'[objet social de la SCI](#) : par définition, l'objet de la société civile ne peut être commercial (comme par exemple l'achat en SCI pour revendre les biens immobiliers). Lorsque l'objet social mentionne une activité commerciale à titre principal, la société risque la requalification et l'assujettissement de facto à l'impôt sur les sociétés (IS). Si les associés souhaitent rester en société transparente à l'IR, ils ont donc tout intérêt à **limiter les activités commerciales à un champ strictement accessoire**.
- [La gestion de la SCI](#) : dans une SCI familiale constituée en vue de faciliter la transmission de patrimoine aux enfants, les parents ont tout intérêt à se nommer gérants et se doter de pouvoirs étendus, pour une durée maximale (jusqu'à leur

décès ou jusqu'à la fin de la société par exemple).

- **Son fonctionnement** : convocation et tenue des assemblées, conditions de majorité lors des votes...
- **Les règles concernant la cession et l'agrément à l'entrée de nouveaux associés** : dans le cadre d'une SCI à vocation familiale, les associés prévoient généralement des modalités d'agrément strictes, afin de conserver l'intuitu personae.

Les statuts peuvent être rédigés sous seing privé ou par acte authentique. Le recours à un notaire pour la rédaction des statuts suppose un coût supplémentaire.

**Zoom** : si vous souhaitez créer votre SCI, LegalPlace se propose de prendre en charge l'ensemble des formalités de [création de la SCI](#) pour un coût modique. La procédure est très simple, puisqu'il vous suffit de compléter un formulaire rapide en ligne puis de nous communiquer les documents requis. Nos formalistes se chargent ensuite de procéder à l'immatriculation de votre société au Registre du commerce et des sociétés (RCS).

## Quelle fiscalité choisir pour la SCI ?

La [fiscalité d'une SCI](#) peut être optimisée, permettant aux associés de rentabiliser leur acquisition en supportant des charges fiscales moindres.

En effet, la SCI peut être soumise à l'IR (comme c'est le cas pour les [SCI transparentes](#)) ou à l'IS. En règle générale, et pour des raisons de simplicité, les associés privilégient la SCI soumise à l'IR. Il est toutefois intéressant de soumettre sa société à l'IS lorsque le niveau de revenus des associés les assujettit à une tranche élevée du barème fiscal.

**Bon à savoir** : Dans le cadre d'une location meublée, la SCI sera obligatoirement soumise à l'impôt sur les sociétés.

## Comment financer l'acquisition immobilière en SCI?

Au moment d'[acheter un bien immobilier en SCI à plusieurs](#), les associés peuvent opter pour différents modes de financement tels que l'emprunt ou les apports au capital social de la société.

## Les apports au capital social et les avances en compte courant

La SCI peut être propriétaire d'un bien immobilier suite à **son affectation par les associés** au [capital social de la SCI](#).

**Attention** : Lorsque les associés apportent chacun une quote-part de l'immeuble, il s'agit d'un apport en nature et l'intervention d'un notaire est alors obligatoire.

Les associés peuvent également **utiliser leurs fonds propres** (voire emprunter) et **affecter les sommes en compte courant** ou au capital de la société civile.

**Bon à savoir** : lorsque les apports sont réalisés en compte courant, les associés peuvent récupérer les fonds versés dès qu'ils le souhaitent – de manière progressive ou en une fois.

## Les emprunts

Une fois la société constituée, les associés peuvent faire [emprunter](#) les fonds nécessaires à l'acquisition immobilière par la SCI (le [calcul d'intérêt de crédit](#) en SCI se fait d'une façon spécifique). Le gérant formule la demande et monte le dossier à cet effet. Une fois le prêt conclu, l'argent est versé sur [le compte bancaire de la SCI](#) qui peut alors acheter.

Si l'emprunt est réalisé par une SCI familiale, elle aura droit à la protection prévue par les articles [L 313-1 et suivants du code de la consommation](#). Ainsi, le compromis de vente sera conclu sous la condition suspensive de l'obtention de l'emprunt par la SCI familiale. La société ne sera donc pas contrainte d'acheter le bien si le prêt ne lui est pas accordé.

Pour bien acheter en SCI, les associés doivent donc calculer les frais liés aux différents modes de financement du bien immobilier.

**Bon à savoir** : en matière de garanties, le mode de financement n'influe guère. Pour la plupart des dossiers, la banque exige une garantie hypothécaire et une garantie personnelle.

## Donation et démembrement de propriété pour réussir

---

## son achat en SCI

La SCI est souvent privilégiée pour ses avantages en matière de transmission de patrimoine. Au moment d'acheter en SCI, il est donc utile, dans cet objectif, de se poser immédiatement la question des donations de parts sociales.

Le **donateur bénéficie d'un abattement à hauteur de 100 000 €**, renouvelable tous les 15 ans, [pour les parts de SCI données à son enfant](#). Lorsque l'achat en SCI est destiné à économiser sur les droits de succession, il est judicieux de **transmettre les parts sociales immédiatement et progressivement**.

Au moment d'évaluer leur montant, il est également important de tenir compte à la fois du passif mais également de la décote des parts sociales de la société.

**Bon à savoir** : pour faciliter la transmission de parts sociales et bénéficier d'une franchise de droits optimale, il est important de fractionner suffisamment le capital social de la société.

Acheter en SCI permet de **bénéficier du [mécanisme de démembrement de propriété](#)**. Autrement dit, il est possible pour les associés qui décident de céder leurs parts, de choisir d'en donner uniquement la nue-propriété pour rester gérant. Par ce biais, ils **gardent le contrôle sur le patrimoine familial** et peuvent continuer à en jouir jusqu'à leur décès, tout en économisant en amont sur les droits de succession à payer par leurs héritiers.

**A noter** : Le démembrement croisé est également un bon moyen de favoriser le conjoint survivant dans une succession.

## FAQ

### Quels sont les avantages d'acheter en SCI ?

Le recours à une SCI pour acheter un bien immobilier à plusieurs présente plusieurs avantages, notamment :

- Eviter la précarité du régime de l'indivision ;
- Faciliter la transmission d'un patrimoine immobilier ;

- Réduire les droits de succession.

## Comment financer l'acquisition immobilière en SCI ?

Pour financer l'achat d'un bien immobilier par une SCI, il est possible d'utiliser les apports au capital social, les avances en compte courant d'associé, ou encore d'emprunter les fonds nécessaires auprès d'un établissement de crédit. C'est au gérant de la SCI de formuler la demande de prêt et d'en constituer le dossier.

- Eviter la précarité du régime de l'indivision ;
- Faciliter la transmission d'un patrimoine immobilier ;
- Réduire les droits de succession." } } , { "@type": "Question", "name": "Comment financer l'acquisition immobilière en SCI ? ", "acceptedAnswer": { "@type": "Answer", "text": "Pour financer l'achat d'un bien immobilier par une SCI, il est possible d'utiliser les apports au capital social, les avances en compte courant d'associé, ou encore d'emprunter les fonds nécessaires auprès d'un établissement de crédit. C'est au gérant de la SCI de formuler la demande de prêt et d'en constituer le dossier." } } ] }