

Les aides pour la SCI

Description

L'aide pour la [SCI](#) (société civile immobilière) revêt plusieurs formes. C'est l'une des raisons qui poussent de plus en plus de particuliers à [créer une SCI](#) dans le cadre d'un investissement locatif.

Néanmoins, l'obtention de ces aides est souvent soumise à des conditions plus ou moins contraignantes. D'où l'intérêt de bien se renseigner sur la question avant de déposer une demande quelconque.

[Créer ma SCI en ligne](#)

Quelles sont les aides auxquelles les SCI ont droit ?

Les SCI peuvent prétendre à de nombreuses aides. L'État français met en place différents dispositifs pour inciter la création de nouveaux logements. Ces initiatives prennent la **forme de subventions et de déductions fiscales**.

Aides fiscales

Proposer une fiscalité avantageuse est l'un des moyens les plus efficaces pour soutenir un secteur donné. Les SCI et d'autres acteurs du marché de l'immobilier bénéficient également de ces aides **prenant la forme de réduction d'impôts et parfois même d'exonération pure et simple**.

TVA à taux réduit pour les travaux de rénovation énergétique

Les SCI s'acquitteront d'une TVA à taux réduit pour l'achat de marchandises destinées à la mise en œuvre d'une rénovation énergétique. Cette mesure ne concerne pas uniquement ces structures. Les simples **particuliers peuvent également jouir de cette aide**.

En règle générale, la SCI sera tenue de **s'acquitter d'une TVA à un taux minoré de 5,5 %**. Dans certains cas, ce taux sera revu à la hausse pour atteindre 10 %. Cette réduction s'applique aussi pour les prestations de services nécessaires à la réalisation des travaux.

Exonération de la taxe foncière

Une SCI peut également se tourner vers les collectivités territoriales pour obtenir une aide. Les départements ainsi que les municipalités sont habilités à exonérer une SCI de la [taxe foncière](#).

Cette exonération peut être totale ou partielle au gré des circonstances. Les propriétaires occupants ainsi que les bailleurs ont tous la possibilité de déposer une demande auprès des autorités compétentes.

Éco-Prêt à taux zéro

Il convient d'abord de noter que l'éco-prêt à taux zéro est un prêt réglementé bien connu des particuliers. Ce crédit est destiné à financer les travaux d'économie d'énergie. Il permet notamment d'emprunter jusqu'à 30 000 euros. Le montant de l'emprunt dépendra de la nature des ouvrages que le demandeur projette de réaliser.

En pratique, cette aide, pour la SCI, ne sera **validée qu'après la réalisation des travaux**. L'emprunteur devra transmettre à la banque les factures émises par le maître d'œuvre. Ces documents feront l'objet d'une vérification avant que l'établissement confirme que la société n'aura pas à rembourser les intérêts de son prêt.

Subventions de l'Anah

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) a pour mission d'améliorer les logements présents sur le territoire français. Pour atteindre cet objectif, cet organisme octroie des aides variées aux particuliers. **Les associés d'une SCI** peuvent également prétendre à ces subventions.

Pour les bailleurs

Une SCI « bailleur » peut prétendre à des subventions venant de l'Anah, **si elle s'engage à louer le bien en question à une ou plusieurs familles à revenu modeste**.

Cela exclut l'un des associés, son conjoint ou sa conjointe, ses descendants ou ses ascendants. Bien entendu, les locataires ne doivent pas dépasser les plafonds de ressources imposés.

Pour les propriétaires occupants

Les propriétaires occupants associés d'une SCI ont aussi la possibilité de demander une subvention auprès de l'Anah. Pour que la demande soit recevable, **le logement en question doit servir de résidence principale au requérant**. En outre, ce dernier doit occuper le bien gratuitement. Enfin, les revenus des associés de la SCI doivent être inférieurs aux barèmes fixés par l'établissement.

Certificats d'économie d'énergie

Les certificats d'économie d'énergie constituent également une forme d'aide SCI très prisée. En effet, ils permettent de recevoir un certain montant après la réalisation de certains ouvrages.

Cela concerne **aussi bien la rénovation que la mise en place d'une chaudière peu énergivore**. Avant de se lancer, les intéressés doivent vérifier s'ils peuvent obtenir ces fameux certificats au terme des travaux.

Les associés d'une SCI peuvent déposer une demande au nom de la société auprès d'un(e) :

- Fournisseur d'énergie ;
- Enseigne de la grande distribution ;
- Entreprise spécialisée présente sur Internet.

En outre, les demandeurs doivent **absolument solliciter un artisan certifié RGE**. Après l'envoi des justificatifs, à la fin des travaux, la structure contactée valide l'aide SCI pour ensuite verser le montant dû au bout de quelques semaines à plusieurs mois.

Bon à savoir : le délai d'attente dépend du mode de fonctionnement de l'organisme choisi.

Déduction des revenus fonciers

Une SCI peut bénéficier d'une déduction de ses revenus fonciers. Pour profiter de ce dispositif fiscal, il est conseillé de se faire accompagner par un professionnel dans le domaine. Les conseils d'un expert permettront d'**optimiser sa fiscalité et de mieux tirer profit des dispositifs existants**.

Bon à savoir : le locataire d'un logement appartenant à une [SCI peut percevoir les APL](#), ce qui constitue une assurance supplémentaire de recevoir ses loyers.

Rappel : pourquoi créer une SCI ?

La SCI est une option prisée par les personnes physiques souhaitant investir dans l'immobilier. Cette forme juridique offre un maximum de flexibilité aux particuliers désirant s'associer pour acquérir un bien. Contrairement aux idées reçues, cette alternative ne permet pas uniquement de bénéficier de meilleures garanties quant à ses droits en tant que propriétaire. Elle donne les moyens d'éviter les impasses causées par l'indivision.

Zoom : pour bénéficier des nombreuses aides et des avantages fiscaux propres à cette forme sociale sans vous encombrer des formalités, vous pouvez [créer votre SCI avec LegalPlace](#). Nous nous proposons en effet d'effectuer pour vous toutes les démarches de constitution de votre SCI, depuis la rédaction des statuts jusqu'à son immatriculation au RCS. Vous recevrez votre extrait Kbis dans un délai réduit suite à la prise en charge de votre dossier par nos formalistes.

Avantages et intérêts à créer une société civile immobilière

La plupart des investisseurs décident de créer une SCI **pour faciliter la transmission de leur patrimoine à leurs descendants**. Il est souvent difficile, voire impossible, de léguer à parts égales un unique bien à deux ou à 3 enfants.

Dans le cas d'une SCI, un associé pourra partager ses parts de manière équitable avec facilité. La SCI ouvre également la possibilité de [transmettre son patrimoine](#) de son vivant tout en jouissant d'un abattement fiscal. Cependant, une telle démarche est strictement encadrée par la loi.

À noter : la valeur des parts cédées ne peut dépasser 100 000 euros (pour l'année 2020) tous les 15 ans.

La création d'une [SCI](#) **facilite aussi la gestion d'un immense parc immobilier**. Elle permet de centraliser la prise de décision pour plusieurs propriétés.

En outre, **si un associé souhaite vendre toutes ses parts**, il doit au préalable obtenir l'approbation des associés restants. Dans ce contexte, les membres de la SCI gardent un certain contrôle sur le devenir des biens immobiliers qu'ils détiennent.

Spécificités à prendre en compte

Malgré tout, choisir une SCI expose les investisseurs à des situations inattendues. Les associés de ce type de structure se trouveront dans l'impossibilité de contracter certaines catégories d'[emprunt](#) pour l'acquisition d'un bien immobilier. Ils ne peuvent demander :

- Un prêt épargne logement (PEL) ;
- Un prêt éco PTZ à titre individuel.

Dans ce contexte, il faut **déposer une demande au nom de la SCI si celle-ci remplit les conditions exigées**. Par ailleurs, il y a lieu de souligner que le créancier de la société peut réclamer le paiement des impayés sur les avoirs personnels des associés. Ces derniers sont effectivement solidairement responsables des dettes contractées par l'entreprise. Il convient donc de ne pas négliger ce détail avant d'opter pour cette forme juridique.

FAQ

Est ce qu'une SCI peut prétendre à la prime rénov ?

En principe, l'associé d'une SCI qui effectue des travaux de rénovation énergétique comme des travaux de d'isolation par exemple, peut prétendre au dispositif MaPrimeRénov mais aussi à l'aide de l'ANAH.

Quel type de financement pour une SCI ?

À moins d'avoir des capitaux propres importants, la SCI devra obtenir un financement par crédit afin d'acquérir son bien immobilier. Il y a donc deux options pour les

associés : emprunter chacun en propre ou souscrire le prêt immobilier au nom du SCI.

Est-il possible de prendre les fonds d'une SCI ?

En principe, vous ne pouvez retirer de l'argent d'une SCI que par le biais de dividendes, de revenus, ou bien à la suite de la liquidation de l'entreprise. En dehors de ces cas-là, tout transfert est interdit sous peine de sanctions.