

## Les différentes SCI

### Description

Les différentes [SCI](#) répondent à des objectifs patrimoniaux distincts. En effet, la forme de société civile immobilière la plus adaptée dépend avant tout du **but poursuivi** par les associés lors de la [création de la SCI](#). Découvrez les spécificités de chaque type de SCI pour déterminer le statut juridique qui correspond le mieux aux besoins de votre projet foncier.

[Créer ma SCI en ligne](#)

### SCI de location

[Créer une SCI pour louer](#) est le **montage le plus répandu en France** pour les investisseurs qui envisagent d'acheter un bien immobilier à plusieurs pour en tirer des revenus locatifs.

Cette forme de société civile immobilière peut acquérir différents **types d'immeubles** :

- Local à usage professionnel ou à usage d'habitation ;
- Location permanente ou saisonnière ;
- Logement loué nu ou aménagé.

Cependant, ses revenus fonciers sont **obligatoirement taxés à l'impôt sur les sociétés (IS)** si la SCI opte pour la [location sous le statut LMNP](#).

**Bon à savoir** : L'activité d'achat-revente ne peut pas être exercée par une SCI de location.

### SCI familiale

Parmi les différentes SCI, la [SCI familiale](#) s'adresse aux **membres d'une même famille** qui souhaitent se constituer un patrimoine immobilier tout en s'affranchissant des règles de l'indivision.

En plus de simplifier la gestion des immeubles détenus par la société, la [création d'une SCI familiale](#) **exclut le risque de vente forcée** des biens immobiliers en cas de

désaccord entre les différents associés.

Par ailleurs, investir dans l'immobilier sous ce statut juridique **facilite la transmission du patrimoine** aux héritiers. En effet, les détenteurs de parts sociales peuvent organiser leur succession :

- Démembrer la propriété de l'immeuble ;
- Exonérer la transmission de droits de mutation grâce aux abattements sur les donations entre les parents et les enfants.

## SCI de construction-vente

La [SCI de construction-vente \(SCCV\)](#) se distingue des différentes SCI évoquées dans cet article. En effet, cette forme de société civile immobilière admet **un seul objet social** : la construction d'un immeuble en vue de le revendre dès l'achèvement.

Bien que cette activité soit de nature commerciale, la SCI relève de plein droit de l'**impôt sur le revenu (IR)** en vertu de l'[article 239 ter du Code général des Impôts \(CGI\)](#). Par conséquent, la taxation des bénéficiaires se réalise directement au niveau des associés.

## SCI d'attribution

À l'instar de la SCCV, la [SCI d'attribution](#) possède un objet social qui la distingue des différentes SCI. En effet, ce statut juridique se destine à une **activité bien précise** : bâtir ou acheter des immeubles en vue de les distribuer par fractions à ses associés.

Ce type de structure convient particulièrement aux **projets de grande envergure** tels que la construction d'un ensemble immobilier. Les associés mettent en commun leurs moyens financiers et effectuent le suivi du chantier.

Dès lors que les lots ont été répartis entre les associés selon la proportion de parts sociales qu'ils détiennent, le [gérant de la SCI](#) d'attribution peut procéder à sa **dissolution**.

## SCI de jouissance à temps partagé

La SCI de jouissance à temps partagé désigne une forme de société civile immobilière qui convient parfaitement à l'acquisition d'une **résidence secondaire entre amis**.

En effet, l'[objet social](#) de ce type de SCI vise à **répartir la jouissance du bien immobilier** entre les associés et non pas la propriété.

Sauf modalités contraires prévues dans les [statuts de la SCI](#), la durée d'occupation de l'immeuble se calcule **en fonction des parts sociales détenues**. Par conséquent, l'associé qui a effectué le plus gros apport peut jouir du logement plus souvent.

**À noter** : Cette forme de société peut créer des tensions entre les associés de la SCI, plus particulièrement lors des périodes de vacances scolaires.

## SCI agricole

La constitution d'une [SCI agricole](#) offre une alternative aux formes juridiques classiques pour les agriculteurs qui rencontrent des difficultés **à financer le lancement ou le développement** de leur exploitation.

En effet, l'ensemble des associés mettent en commun leurs moyens :

- Matériels ;
- Financiers ;
- Humains.

De plus, la SCI agricole apparaît comme un **excellent montage financier** pour optimiser la [transmission de son patrimoine](#) immobilier à ses héritiers.

**Bon à savoir** : La création d'un Groupement Foncier Agricole (GFA) représente une alternative à la SCI agricole pour l'expansion d'une exploitation.

## SCI à capital variable

La [SCI à capital variable](#) ne désigne pas une forme spécifique de société civile immobilière, mais une particularité sur **le fonctionnement du capital social**.

Pour créer une SCI à capital variable, les associés doivent inclure une **clause de variabilité** au sein des statuts de la SCI qui comprend :

- Le montant du capital souscrit ;
- La somme plancher ;
- La somme plafond.

La variabilité du capital présente **plusieurs avantages** pour la SCI et les associés :

- Limiter les formalités à accomplir lors de la modification du capital social de l'entreprise ;
- Éviter la réalisation de démarches coûteuses ;
- Faciliter la sortie d'un associé de la SCI.

**Bon à savoir** : La mention « SCI à capital variable » doit impérativement apparaître sur l'intégralité des documents émis par la société, comme les factures ou les courriers.

## L'alternative aux différentes SCI : la Société Civile Patrimoniale

La création d'une [Société Civile Patrimoniale \(SCPat\)](#) constitue une alternative aux différentes SCI évoquées précédemment pour les associés qui souhaitent gérer et transmettre un patrimoine **qui ne se limite pas à l'immobilier**.

En effet, la SCPat peut **se diversifier** et exercer les activités suivantes :

- Prise de participation au capital de sociétés tierces ;
- Acquisition de valeurs mobilières ;
- Placements et investissements.

En revanche, l'objet social de la Société Civile Patrimoniale ne peut en aucun cas prévoir **l'exercice d'une activité commerciale**.

A lire aussi : [Création SCI en ligne](#), [Capital social d'une SCI](#)

## FAQ

### Quelle SCI choisir ?

Pour choisir parmi les différents types de SCI, les associés doivent prendre le temps d'étudier les spécificités de chaque statut juridique. En effet, la SCI la plus adaptée

dépend de plusieurs critères comme :

- L'activité exercée ;
- La composition du capital social ;
- La fiscalité des revenus de la société.

## **Quels sont les avantages et inconvénients d'une SCI ?**

Même si sa création implique d'accomplir des formalités d'immatriculation lourdes et coûteuses, la constitution d'une SCI comporte de multiples atouts :

- Choisir le régime d'imposition de ses revenus fonciers ;
- Faciliter la gestion et la transmission de son patrimoine immobilier ;
- Protéger les biens personnels des associés.

## **Quels sont les risques d'une SCI familiale ?**

La création d'une SCI familiale présente de nombreux avantages pour investir entre membres d'une même famille, mais cette forme juridique comporte également les risques suivants :

- Responsabilité illimitée des associés ;
- Obligation de tenir une comptabilité ;
- Règles strictes à respecter pour la prise de décisions.