Investissement immobilier : SAS ou SCI ?

Description

Avant d'investir dans un bien immobilier, il est important d'identifier la forme juridique la plus adaptée aux attentes et aux objectifs des associés, notamment concernant la fiscalité et la gestion de la société. De manière générale, 2 choix s'offrent aux porteurs de projets immobiliers :

- Créer une société civile : la forme la plus adaptée à l'acquisition et à la gestion de biens immobiliers est la Société civile immobilière (SCI).
- Créer une société commerciale : il existe plusieurs types de sociétés commerciales, celles présentant la plus grande facilité de création et de gestion étant la Société par actions simplifiées (SAS).

Créer ma SCI en ligneCréer ma SAS en ligne

Quelles différences entre la SCI et la SAS ?

© 2023 LEGALPLACE SAS

	SCI	SAS
Nombre d'associés	Au moins 2 associés	A partir de 1 associé
Responsabilité des associés	Illimitée	Limitée au montant des apports au capitalsocial
Fiscalité	Soumise à l'IR par défaut	Soumise à l'IS par défaut
Capital social	Aucun montant minimumrequis	Aucun montant minimum requis
Nature de l'activité	Civile par nature, avecpossibilité d'exercer uneactivité commerciale (location meublée)	Commerciale par nature
Obligations de gestion	Absence d'obligationparticulière	• Tenue d'une comptabilité commerciale • Nomination d'un commissaire aux comptes dans certains cas • Dépôt des comptes à la clôture del'exercice social

Zoom : Peu importe que vous choisissiez de créer une SCI ou créer une SAS, vous pouvez confier l'ensemble des formalités à LegalPlace. En effet, nos équipes se chargent de toutes les démarches telles que la rédaction des statuts ou la transmission du dossier d'immatriculation au greffe. Pour cela, il vous suffit de remplir un questionnaire en ligne et nous adresser les pièces justificatives.

Quand choisir d'investir dans l'immobilier en SCI ?

La Société civile immobilière (SCI) est une catégorie de société civile très populaire en France, fréquemment choisie par des proches qui décident de constituer une SCI familiale afin d'optimiser la gestion du patrimoine immobilier détenu en commun.

Par exception, cette forme sociale est soumise aux dispositions générales du Code civil, et notamment ses articles 1845 et suivants.

Les principales caractéristiques de la SCI

© 2023 LEGALPLACE SAS

Les dispositions légales applicables à la SCI en font une forme sociale qui revêt les principales caractéristiques des sociétés les plus connues, comme la Société à responsabilité limitée (SARL), mais qui offre une flexibilité plus limitée :

- **Associés :** la SCI peut être constituée par au moins 2 associés qui répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur participation au capital de la société. Contrairement à la SARL ou à la SAS, il n'est pas possible de constituer une SCI unipersonnelle pour investir seul dans l'immobilier.
- **Capital social :** en l'absence de montant minimum du capital social, il est possible de créer une SCI avec un capital d'1€ seulement.
- **Objet social de la SCI :** cette société doit impérativement comporter un objet civil, dont la loi apporte une définition négative. En effet, conformément à l'article 1845 du Code civil : *"Ont le caractère civil toutes les sociétés auxquelles la loi n'attribue pas un autre caractère à raison de leur forme, de leur nature ou de leur objet."* La SCI est donc civile car elle n'exerce pas d'activité commerciale.
- **Gérant :** les associés doivent impérativement désigner un gérant de SCI. Il peut s'agir indifféremment d'un des associés ou d'une tierce personne. Il est responsable de l'ensemble des décisions prises au nom et pour le compte de la SCI, dès lors qu'elles demeurent dans le périmètre de ses prérogatives.

Quand choisir la SCI : cette forme sociale est adaptée aux associés qui souhaitent investir à plusieurs dans l'immobilier. Les risques financiers doivent toutefois être limités, étant donné que les associés sont tenus indéfiniment des dettes sociales : il n'existe donc pas de limitation de leur responsabilité au sein d'une SCI, et leur patrimoine personnel peut être engagé.

La fiscalité de la SCI

Du fait de son objet civil, la SCI est soumise par défaut à l'impôt sur le revenu (IR) : à ce titre, les bénéfices réalisés par la société au cours de l'exercice social sont distribués aux associés au prorata de leur participation au capital social, et déclarés à l'administration fiscale sur leur déclaration de revenus.

Les bénéfices sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. La SCI est alors dite transparente.

Toutefois, lorsque la SCI exerce une activité commerciale, comme la mise en location de logements meublés, elle relève impérativement du régime de l'impôt sur les sociétés (IS), à l'instar de l'ensemble des sociétés commerciales, et donc de la SAS.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Quand choisir la SCI : cette forme sociale est adaptée à toutes les activités immobilières, dans la mesure où chaque mode d'imposition présente des avantages :

- **Impôt sur le revenu (IR) :** en déclarant les bénéfices de la SCI avec leurs propres revenus, les associés peuvent diminuer le montant de leur impôt sur le revenu en reportant un éventuel déficit de la société sur plusieurs années.
- **Impôt sur les sociétés (IS) :** ce mode d'imposition permet à la société d'amortir les biens qu'elle possède et donc d'augmenter la plus-value réalisée en cas de vente d'immeuble par la SCI. Les associés profitent également d'abattement pour durée de détention s'ils cèdent leurs parts sociales au bout d'un certain temps.

La gestion de la SCI

La SCI se caractérise par des formalités de gestion simplifié par comparaison à la SAS :

- **Absence d'obligation de dépôt des comptes à la clôture de l'exercice social**
- **Absence d'obligation de désigner un commissaire aux comptes :** seules les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) et les sociétés commerciales comme la SAS sont tenues de nommer un commissaire aux comptes, chargé de vérifier la conformité des comptes sociaux, lorsque certains seuils de chiffre d'affaires, d'effectif et de bilan sont atteints.
- **Obligations comptables allégées :** la SCI soumise à l'IR n'est pas tenue de tenir une comptabilité. Toutefois, en présence d'une SCI à l'IS, la société est soumise aux règles de comptabilité des sociétés commerciales.
- **Absence d'obligation de nommer un commissaire aux apports en cas d' apports en nature**

Quand choisir la SCI : il est préférable d'opter pour la SCI lorsque les associés souhaitent limiter les formalités afférentes à la gestion de la société. Il s'agit d'une forme sociale particulièrement adaptée à la détention ou à l'acquisition de biens en commun, notamment dans un cadre familiale pour écarter l'application des règles de l'indivision.

Quand investir dans l'immobilier en SAS ?

La SAS constitue une alternative intéressante à la SCI pour investir dans l'immobilier, mais n'est pas nécessairement créée pour les mêmes raisons.

© 2023 LEGALPLACE SAS

En effet, le fonctionnement de la SAS, qui se caractérise par la grande liberté conférée aux associés dans la rédaction des statuts, est adapté à l'exercice d'une activité commerciale.

Les principales caractéristiques de la SAS

La SAS est une société commerciale dont le régime est bien plus souple que celui des autres sociétés de la même catégorie comme la SARL ou la Société anonyme (SA) :

- **Associés :** le Code de commerce n'impose aucun nombre minimum ou maximum d'associés au sein d'une SAS, ce qui permet à un associé unique de créer une Société par actions simplifiée unipersonnelle (SASU).
- **Capital social :** il n'existe aucun montant minimum obligatoire lors de la constitution du capital social de la SAS, qui peut donc être d'1€ seulement.
- **Rédaction des statuts :** la loi confère une grande liberté dans la rédaction des statuts de la SAS, qui peuvent donc être élaborés sur mesure et refléter la direction que les associés souhaitent voir la société prendre. Ils organisent ainsi à leur guise les modalités de cession de parts sociales ou de sortie de la SAS.
- **Actions :** le capital de la SAS est divisé en actions attribuées à chaque associé au prorata de sa participation. Les statuts de la société peuvent prévoir une répartition différente des droits associés à chaque action en incluant une clause à cet effet dans les statuts : ainsi, il est possible d'émettre des actions de préférence à l'attention de certains associés qui disposent alors d'un double vote, ou d'un droit prioritaire à la perception de dividendes.
- **Gérance :** le Code de commerce requiert la nomination d'un président de la SAS, mais n'impose aucunement la constitution d'autres organes dirigeants. Il incombe aux associés de décider s'ils souhaitent désigner un ou plusieurs directeurs généraux, un conseil de surveillance ou un conseil d'administration.

Quand choisir la SAS : ce type de société est adapté à un ou plusieurs associés qui souhaitent exercer une activité immobilière commerciale, comme l'achat pour revente ou la location meublée. Contrairement à la SCI, qui est fréquemment constituée par les membres d'une même famille pour optimiser la gestion d'un patrimoine immobilier, il est préférable de créer une SAS dans un but professionnel.

La fiscalité de la SAS

Comme toute autre société commerciale, la SAS est soumise par défaut à l'impôt sur les sociétés (IS), au taux unique de **25%** en 2023.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Elle peut toutefois se voir appliquer le taux réduit de 15% sur la tranche des bénéfices inférieure à 42 500 € lorsque 3 conditions sont remplies :

- Chiffre d'affaires hors taxes inférieur à 10 millions d'euros
- Le capital social est entièrement libéré
- Le capital social est détenu par des personnes physiques à hauteur de 75%

Pendant les 5 premières années de son existence, la SAS dispose toutefois de la possibilité d'opter pour l'impôt sur le revenu (IR), et est taxée selon les mêmes modalités que la SCI soumise à l'IR. Cette option n'est toutefois valable que 5 ans.

Quand choisir la SAS : il est préférable de constituer une SAS pour investir dans l'immobilier lorsque la société exerce une activité dans un but professionnel et les associés ont prévu de réaliser des bénéfices annuels inférieurs à 500 000€. De cette manière, le régime de l'IS se révèle plus avantageux que l'application du barème progressif de l'IR.

La gestion de la SAS

La SAS est soumise aux obligations incombant à toutes les sociétés commerciales :

- Dépôt des comptes au greffe du Tribunal de commerce à la fin de chaque exercice social
- Obligation de désigner un commissaire aux comptes lorsque 2 des 3 conditions suivantes sont remplies : total de bilan d'au moins 4 millions d'euros, chiffre d'affaires hors taxes d'au moins 8 millions d'euros, effectif d'au moins 50 salariés.
- Obligation de tenir une comptabilité commerciale
- Obligation de désigner un commissaire aux apports en cas d'apports en nature au capital lorsqu'une des conditions suivantes est remplie : l'un des biens apportés au capital a une valeur supérieure à 30 000€, ou l'ensemble des apports en nature effectués représentent plus de la moitié du capital social.

Quand choisir la SAS : cette forme sociale est recommandée aux associés qui souhaitent se lancer dans l'investissement immobilier à titre professionnel, et qui disposent des fonds nécessaires pour employer un expert-comptable et procéder à l'ensemble des désignations qui incombent à la SAS.

FAQ

© 2023 LEGALPLACE SAS

Quel statut pour une activité de gestion locative ?

Plusieurs statuts sont disponibles pour exercer une activité de gestion locative. De manière générale, le professionnel doit choisir entre la création d'une entreprise individuelle, en optant notamment pour le statut de la micro-entreprise, ou la constitution d'une société, qui présente plus de contraintes mais assure la pérennité de l'activité.

Quelle société pour une activité d'investissement immobilier ?

Lorsque l'activité envisagée est exclusivement centré sur la gestion d'un patrimoine immobilier ou l'exploitation de biens immobiliers, le choix de référence demeure la SCI pour exercer une activité d'investissement immobilier, bien que d'autres formes sociales puissent être adaptées.

Comment transformer une SAS en SCI ?

Afin de changer la forme sociale de la société et de transformer une SAS en SCI, il convient de suivre la procédure de modification des statuts, qui se révèle fréquemment très contraignante.

© 2023 LEGALPLACE SAS