La SCI agricole

Description

La SCI agricole fait partie des sociétés civiles qui permettent de **détenir et gérer collectivement des biens immobiliers**. Elle donne la possibilité de surmonter les difficultés rencontrées par certains agriculteurs dans la transmission des unités de production, qui est la plupart du temps difficile dans des structures agraires. Elle peut également être la solution à leurs problèmes d'installation.

Créez votre SCI en ligne
Modèle de statuts de SCI

Qu'est-ce qu'une SCI agricole ?

La SCI agricole ou société civile immobilière agricole permet à plusieurs personnes évoluant dans le secteur agricole **d'acquérir ensemble des biens immobiliers**. Une bonne entente entre les associés est indispensable au bon fonctionnement de la société.

Définition

Il s'agit d'une SCI que les agriculteurs peuvent utiliser pour **gérer à plusieurs des biens immobiliers à usage privé ou professionnel**. Ils pourront se partager les bénéfices et s'engageront à contribuer aux pertes.

Différentes formes de société agricole

Il existe 3 grandes formes de sociétés agricoles :

- Société foncière ;
- Société commerciale ;
- Société de gestion ou d'exploitation.

Sociétés foncières

Proches des SCI, elles favorisent la transmission des exploitations en favorisant

© 2023 LEGALPLACE SAS

davantage la transmission des parts que celle du patrimoine. En dehors de l'exploitation proprement dite, elle **permet de conserver le patrimoine foncier.**

Sociétés commerciales

Dans la liste des sociétés commerciales figurent :

- Le groupement d'intérêt économique ;
- La société à responsabilité limitée ;
- La société en nom collectif ;
- La société anonyme.

À noter : il est interdit aux personnes qui exercent une activité agricole d'utiliser le statut d'auto-entrepreneur.

Sociétés de gestion ou d'exploitation

Elles ont comme objet la **réalisation d'un travail en commun.** Parmi les sociétés de gestion ou d'exploitation, on retrouve :

- La société civile d'exploitation agricole ;
- Le groupement agricole d'exploitation en commun ;
- L'exploitation agricole à responsabilité limitée.

Pourquoi créer une SCI agricole ?

Différentes raisons peuvent pousser à créer une SCI agricole. **Tout dépend des objectifs** que l'exploitant souhaite atteindre. Cette société permet par exemple de regrouper des moyens :

- Matériels ;
- Humains ;
- Financiers.

Elle donne également la possibilité de **préparer la transmission progressive de l'exploitation.** En effet, la cession de quelques parts est plus facile à mettre en place que le partage de matériel.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Quelles sont les différences entre la SCI et le GFA ?

Le GFA, ou Groupement Foncier Agricole, et la SCI **permettent tous deux d'impliquer d'autres acteurs dans l'économie agricole** et la gestion du territoire. Ces formes de société ont chacune leurs avantages et leurs limites.

Société Civile Immobilière (SCI)

La création d'une SCI présente divers avantages et inconvénients qui méritent d'être connus. Il convient par exemple de savoir que **les personnes morales peuvent prendre part à une société civile immobilière**, ce qui n'est pas le cas avec le groupement foncier agricole.

Avantages

De la même manière que le GFA, la SCI confère à certains agriculteurs la **possibilité d'accéder plus facilement au foncier.** Ce système leur est surtout avantageux lorsqu'ils ne disposent pas suffisamment de capital.

Limites

Tout comme les GFA, les SCI n'ont pas le droit d'émettre des appels publics à l'épargne. D'autre part, **la question du logement est souvent pénible.** Dans le cas où l'habitation est acquise en même temps que la terre, les cédants risquent d'avoir des difficultés à déménager. De plus, la gestion financière s'avère être délicate et le renouvellement des actionnaires complexe.

De même, la cession de parts peut rendre un groupement instable. Le retrait collectif de gros porteurs de parts mettra à mal les membres restants. Souvent, ces derniers n'ont **pas la possibilité de racheter leurs parts.**

Groupe foncier agricole (GFA)

La création d'un GFA a également autant d'avantages que d'inconvénients.
Les personnes morales ne sont pas autorisées à y participer afin d'éviter que des sociétés commerciales ou financières prennent des parts dans les exploitations.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Avantages

Similairement à la SCI, le GFA permet une **plus forte implication des acteurs dans la vie et l'aménagement du territoire.** Ils ont le droit de décider de l'usage des terres dans lesquelles ils ont investi de l'argent.

Limites

Il est **parfois compliqué d'entretenir le bâti**, surtout quand il est en mauvais état, au moment de l'installation de l'exploitant. La plupart du temps, le loyer est pourtant trop bas pour couvrir les coûts de rénovation ou d'entretien. Aussi, le propriétaire et l'exploitant doivent se mettre d'accord concernant la répartition des frais des travaux.

Rappel : qu'est-ce qu'une SCI ?

Créée il y a plus de deux siècles, la SCI est toujours très utilisée aujourd'hui. Elle répond notamment aux besoins des **personnes qui souhaitent acquérir ensemble un ou plusieurs biens immobiliers**, en vue de :

- S'en servir d'habitation ;
- D'organiser une transmission de façon progressive ;
- De les mettre en location.

Il s'agit d'un **outil de gestion de patrimoine** particulièrement performant. La société doit être constituée de seulement deux associés au minimum. Il peut s'agir de conjoints, de proches ou de simples investisseurs. Chacun d'eux **détient des parts sociales en fonction de son apport dans la société**. D'ailleurs, ils peuvent apporter un bien dont ils disposent déjà.

Bon à savoir : un formalisme strict qu'il convient de connaître doit être respecté lors de la création d'une société civile immobilière.

Il est bon de noter qu'**il est avantageux de créer une SCI pour différentes raisons** parmi lesquelles on peut citer :

- Un cadre juridique favorable pour gérer un bien immobilier à plusieurs ;
- Une solution pérenne et stable ;
- Un régime d'imposition intéressant.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Cependant, les associés sont tenus de participer à une assemblée générale, **une fois par an au minimum**. D'autre part, il est **impératif pour une SCI de** tenir une comptabilité. De plus, elle doit être bien élaborée si la société loue ses biens. Toutefois, si cette dernière ne réalise pas de profits, la tenue d'un livre-journal des dépenses est suffisante.

Il est tout aussi important de savoir qu'**une SCI ayant une activité commerciale est soumise à l'impôt sur les sociétés.** Il est interdit à la société d'acheter un bien dans le seul but de le revendre.

© 2023 LEGALPLACE SAS