Souscrire à une assurance emprunteur dans le cadre d'une SCI

Description

La SCI assurance emprunteur est indispensable pour tous ceux qui souhaitent s'associer en SCI. Ce statut leur permet d'investir dans un bien immobilier destiné ou non à être soumis à un contrat de location. Le contrat ainsi souscrit permet de couvrir les associés en cas de décès , d'invalidité ou en cas de perte d'emploi.

Créez votre SCI en ligne
Assurance : demander mon devis

Qu'est-ce qu'une assurance emprunteur ?

Une assurance emprunteur est liée à un prêt immobilier. En cas de baisse significative de revenu, le souscripteur peut continuer à rembourser ses mensualités. S'il est dans l'impossibilité de le faire, **l'assurance prend le relais et rembourse l'institution financière à sa place**. Cette assurance propose différentes garanties, notamment l'invalidité et le décès. Elle est destinée à protéger l'emprunteur, mais aussi ses proches.

Pourquoi souscrire une assurance emprunteur à l'aide d'une SCI ?

La SCI est un dispositif mis en place pour faciliter la gestion et la transmission successorale d'un patrimoine immobilier. Ceux qui s'associent pour créer une SCI pour louer ou non contractent un prêt immobilier au nom de la SCI. Chacun peut aussi souscrire à un crédit immobilier afin d'obtenir des parts sociales de l'investissement global.

Dans le premier cas, la souscription à une SCI assurance emprunteur ne relève pas d'une obligation légale. Toutefois, elle peut être incluse dans les dossiers demandés par la banque. **L'assurance SCI reste indispensable pour protéger tous les emprunteurs** tout au long de la durée du prêt. Même en SCI, les risques d'invalidité ou de décès de l'un des co-emprunteurs restent présents. Le mieux est de toujours souscrire à une assurance-crédit.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Comment assurer un prêt immobilier pour sa SCI ?

Tout prêt immobilier souscrit dans le cadre d'une SCI s'accompagne généralement d'une assurance de crédit. Il n'existe pas de contrat de SCI assurance emprunteur spécifique. Le contrat classique s'applique aux associés. Le **remboursement assurance emprunteur se fait en fonction des parts sociales de chaque membre**.

Un contrat d'assurance emprunteur différent pour chaque associé

Dans le cadre d'une SCI et prêt immobilier, **chaque associé est libre de souscrire à un prêt immobilier personnel.** Dans ce cas, chacun aura une assurance emprunteur différente. La prime d'assurance sera proportionnelle au contrat souscrit.

Des quotités assurées réparties de façon libre

Les **membres d'une SCI peuvent aussi emprunter directement par l'intermédiaire de la société formée.** Il faut noter que l'assurance doit se faire au nom de chaque associé. Les quotités sont librement réparties entre les associés. Dans tous les cas, l'emprunt doit être couvert dans son intégralité.

Le niveau de revenu de chacun, ainsi que les parts qu'ils détiennent **définissent la répartition de la quotité assurance emprunteur SCI**. Dans une SCI, les membres peuvent définir les associés qui devront s'assurer pour l'intégralité du crédit. Cela permet de mieux protéger les profils fragiles, comme ceux dont l'état de santé ou la profession présente un risque élevé.

Quelles sont les différentes garanties d'une agence de prêt ?

Les garanties offertes par une agence de prêt ont pour vocation de **protéger l'organisme prêteur et l'assuré**. Ci-après les garanties classiques généralement proposées par les agences de prêt :

© 2023 LEGALPLACE SAS

- L’assurance décès : la banque continuera à être remboursée en cas de décès de l’emprunteur ;
- La garantie invalidité : elle va souvent de pair avec la garantie décès. Le souscripteur est couvert en cas d’invalidité totale et permanente l’empêchant d’exercer son activité professionnelle.

Outre ces garanties inhérentes aux contrats d’assurance emprunteur, il y a des garanties facultatives qui dépendent du contrat :

- La garantie incapacité temporaire de travail : elle s’applique quand l’emprunteur ne peut continuer à travailler sur le long terme.
- La garantie perte d’emploi : elle couvre le souscripteur en cas de licenciement. Cette garantie ne s’applique pas automatiquement. Tout dépend des clauses énoncées dans le contrat.

Que se passe-t-il lorsqu’une SCI emprunte ?

La capacité d’emprunt d’une SCI est déterminée **en fonction de la capacité totale de tous les associés**. Peu importe le montant souscrit, l’assurance emprunteur est indispensable. Tous les associés peuvent ainsi contribuer **au financement des primes d’assurance**. Ils peuvent ainsi déterminer librement entre eux le montant que chacun doit verser. L’important est que l’ensemble du crédit soit couvert. Chaque emprunteur peut aussi souscrire à une assurance personnelle qui ne couvre que ses parts sociales dans l’emprunt. Ils seront mieux couverts, mais cela leur reviendra plus cher.

Il faut noter que la SCI relève du régime fiscal des sociétés de personnes. Les résultats sont ainsi soumis à l’impôt sur le revenu. Si les revenus bruts fonciers sont supérieurs à 15 000 euros, le régime réel s’applique. Les primes d’assurance sont déduites fiscalement. **L’assurance emprunteur SCI déductible se reporte ainsi sur le revenu foncier.** Cela encourt sur une période de dix ans, **au même titre que les intérêts**.

Bon à savoir : cette fiscalité remboursement emprunt par assurance SCI ne s’applique pas dans le cadre de la location meublée. Dans ce cas, la SCI doit être obligatoirement soumise à l’impôt sur les sociétés. En effet, la fiscalité location meublée diffère de la fiscalité location vide.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Quels sont les avantages d’emprunter via une SCI ?

Le principal avantage de créer une SCI familiale est de pouvoir obtenir une **capacité d’emprunt plus élevée**. L’agrégation des revenus permet aux personnes au profil non éligible de réaliser leur projet immobilier. Les quotes-parts sont en effet plus appropriées à leur situation.

L’investissement immobilier peut lui-même rembourser l’intégralité de prêts. La plupart du temps, l’emprunt en SCI se fait dans le cadre d’un achat locatif. Dans ce cas, **les loyers peuvent servir à rembourser les mensualités**. Si la trésorerie de la SCI ne le permet pas, chaque associé rembourse lui-même son crédit. Il pourra par la suite récupérer les sommes versées quand la situation financière de la société s’améliorera.

En cas de décès, **le remboursement d’un prêt par l’assurance décès dans une SCI à l’IS est possible.** En d’autres termes, l’assurance couvrira le montant du capital garanti équivalent à la caution de l’associé défunt.

Est-il possible de résilier son assurance emprunteur ?

Les actionnaires d’une SCI ont les mêmes droits que n’importe quel souscripteur d’assurance emprunteur. La résiliation du contrat d’assurance est possible **pendant l’année qui suit la date de souscription**.

Par la suite, ils peuvent changer d’assureur **à chaque date d’anniversaire du contrat** . Pour cela, il faut respecter le préavis de deux mois. La résiliation du contrat d’assurance de crédit est régie par l’amendement Bouquin et la loi assurance emprunteur SCI. Elle ne concerne que les biens à usage mixte ou à usage d’habitation.

FAQ

Quelle assurance emprunteur pour une SCI ?

Le contrat d’assurance SCI est similaire à une assurance de prêt classique. Le contrat

© 2023 LEGALPLACE SAS

est souscrit au nom propre des associés, même si l’emprunt se fait au nom de la SCI.

Comment emprunter dans le cadre d’une SCI ?

Deux cas de figure peuvent se présenter dans le cadre d’une SCI et d’un prêt immobilier :

- Les associés empruntent à titre individuel ;
- Les associés mutualisent leurs ressources et empruntent au nom de la SCI.

Puis-je résilier mon assurance emprunteur ?

Dans le cadre d’une SCI, la résiliation du contrat actuel pour un autre plus avantageux est possible.

© 2023 LEGALPLACE SAS