

SCI ou EURL : quel statut choisir

## Description

[SCI](#) ou [EURL](#), ces deux formes juridiques conviennent à ceux qui veulent détenir et administrer un patrimoine immobilier. Le choix du [statut juridique d'une entreprise](#) dépend de **l'envergure du projet, de la nature des activités, mais également de l'engagement des associés**. À ce titre, les entrepreneurs peuvent choisir parmi les options suivantes :

- L'EURL : pour un investissement individuel et la possibilité d'avoir une activité commerciale ;
- La SCI : pour un investissement de plusieurs associés autour d'une activité uniquement civile.

[Créer ma SCI en ligne](#)[Créer mon EURL en ligne](#)

## Que sont la SCI et l'EURL ?

La SCI est une société civile disposant d'une personnalité morale. Ce statut permet à plusieurs associés de **mettre leur apport en commun et tirer profit de la gestion d'un ou plusieurs biens immobiliers**. Ainsi, l'[objet social d'une SCI](#) peut porter sur l'acquisition et l'administration d'un capital immobilier. L'objectif est de partager les revenus issus de la location. Les parts sociales sont réparties selon la contribution de chaque associé dans le capital.

Généralement, la SCI répond à plusieurs objectifs tels que :

- Construire et revendre des biens immobiliers ;
- Mettre en location des biens immobiliers.

Ainsi, il est possible de distinguer plusieurs formes de SCI, dont les plus courantes sont les SCI :

- De gestion : pour l'achat et la gestion de biens immobiliers sur le long terme ;
- Construction-vente : pour l'acquisition de terrains et la construction d'immeubles destinés à la revente ;
- [Familiale](#) : pour gérer un patrimoine en famille. Elle convient particulièrement pour transmettre un héritage ;

- De location : pour la gestion et principalement la location d'immeubles ;
- D'attribution : pour pouvoir partager un immeuble en plusieurs parties entre les associés.

**La loi dispose que les activités commerciales ne sont pas admises dans le cadre d'une SCI.** Cependant, elles peuvent être considérées comme accessoires si les revenus HT relatifs aux opérations commerciales ne dépassent pas 10 % des recettes HT totales.

Quant à l'EURL, il s'agit d'une société commerciale créée par un seul associé. **Cette forme juridique est équivalente** à la [SARL](#) unipersonnelle. Elle se distingue par la possibilité de limiter la responsabilité de l'associé unique. Ainsi, le patrimoine personnel de ce dernier est distinct de celui de l'entreprise. En cas de dettes, sa responsabilité se limite à son apport initial.

Par ailleurs, **les règles de gestion de l'EURL ont été particulièrement simplifiées.** Les obligations sont moindres en comparaison de celles qui incombent au [gérant d'une SARL](#). De même, lors de la prise de décision, l'associé unique dispose de toutes les prérogatives. En outre, aucune de ses attributions ne peut être déléguée.

**Bon à savoir** : un seul actionnaire ne peut pas constituer une SCI selon la loi. Cependant, les dispositions légales n'interdisent pas une répartition particulièrement inégale des parts sociales.

## Comment choisir entre la SCI ou l'EURL ?

Pour pouvoir choisir entre la SCI et l'EURL, il faut avant tout réfléchir sur **l'adéquation du statut avec le projet d'entreprise**. Il convient, entre autres, de considérer la nature des activités. Les motivations suivantes peuvent aider à définir le statut qui convient :

- Une constitution de patrimoine immobilier ;
- Un investissement en vue d'une future vente ;
- Un montage pour une transmission d'héritage.

## Le patrimoine immobilier

**Le choix du statut juridique doit prendre en compte l'envergure du projet ou le caractère des activités de l'entreprise.** Ainsi, la SCI s'avère adaptée lorsque :

- Les associés sont d'une même famille ;

- Les activités se limitent à l'acquisition de biens immobiliers et leur gestion ;
- La facilitation de la transmission desdits biens est envisagée.

Cependant, dans le cas d'un projet plus important, **le statut d'une SCI peut être un facteur limitant pour le développement de l'entreprise**. Par ailleurs, si des activités de vente et de location sont prévues, alors la SARL est préférable. L'avantage est de pouvoir mettre en place un projet d'investissement plus important.

**Bon à savoir** : les mineurs sont admis dans une SCI.

## La flexibilité

**La SCI a pour objet social les activités immobilières excluant tout aspect commercial. Dans une EURL, il est possible d'avoir plusieurs activités, y compris commerciales.** Cependant, malgré cette flexibilité, l'EURL est soumise à un certain formalisme et ses statuts sont très encadrés. Ainsi, l'associé unique reste limité dans la possibilité de définir lui-même l'organisation du fonctionnement de l'entreprise. L'avantage est de minimiser les erreurs au moment de la rédaction des statuts.

**À noter** : dans une EURL, la responsabilité du dirigeant peut être élargie à son patrimoine personnel si la faute de gestion est prouvée.

## La temporalité

**La notion de durée d'un projet est essentielle dans la détermination du statut.** Si les profits escomptés de l'acquisition et la revente portent sur le court terme, la SARL est plus intéressante. Au contraire, la SCI convient mieux si :

- Les associés espèrent investir dans la location de biens immobiliers ;
- Si une transmission de patrimoine à des héritiers est programmée.

## Quelles sont les différences majeures entre la SCI et l'EURL ?

Les différences entre la SCI et l'EURL sont multiples. Elles concernent notamment **la nature des activités admises**. De même, **le nombre d'associés** est un critère majeur. Enfin, **le régime d'imposition** n'est absolument pas le même.

## La nature de l'activité

**Dans une SCI, seules les activités immobilières à caractère civil sont autorisées.** Il n'est pas permis d'acquérir un immeuble pour le revendre, car ceci constitue un acte commercial. En revanche, dans une SARL, ces restrictions n'ont pas lieu, puisque toutes les activités commerciales sont permises. Ainsi, il est courant qu'une SARL se porte acquéreur de biens immobiliers. Ceux-ci sont immédiatement remis en vente dans le but de faire une plus-value.

**Bon à savoir :** les professions libérales sont exclues des activités autorisées pour une SARL.

## Le nombre d'associés et leur responsabilité

**Pour une EURL, le nombre d'associés est limité à un seul,** sauf dans l'hypothèse d'une [transformation](#) de l'entreprise. L'associé unique est le seul habilité à prendre des décisions au sein de l'EURL. En cas de dettes, sa responsabilité est limitée jusqu'à concurrence de ses apports.

**Pour une SCI, il faut au minimum deux associés** qui sont indéfiniment responsables des dettes sociales. Toutefois, cette responsabilité est non solidaire. Elle est proportionnelle à la participation de chaque associé au capital social.

**Bon à savoir :** en cours de vie sociale, dans certains cas, la SCI peut n'avoir qu'un seul associé. Ceci arrive en cas de décès ou de retrait d'un ou plusieurs associés. Cette situation ne nécessite pas la [dissolution de la SCI](#), mais doit impérativement être régularisée dans l'année qui suit. Une fois ce délai passé, la dissolution anticipée peut être demandée auprès du Tribunal de Commerce.

## Régime d'imposition

Dans une EURL, il est possible de se soumettre librement à [l'IS ou à l'IR](#) (l'impôt sur [les sociétés](#) ou l'impôt sur le revenu). Ce qui n'est pas le cas dans **une SCI qui est initialement soumise à l'impôt sur le revenu**. L'imposition à l'IS doit avoir été formellement choisie et demandée par les associés.

**Bon à savoir :** le régime fiscal initial d'une SCI est dit « transparent ». L'entreprise n'effectue aucune déclaration, les associés sont directement imposés sur les revenus perçus.

## Régime social

**Concernant le régime social du gérant de l'EURL et de la SCI, il est fonction de son statut.** Le gérant associé rémunéré est soumis au régime des travailleurs non-salariés (TNS). Dans ce cas, il verse des cotisations à la Sécurité sociale des Indépendants. Si le gérant associé n'est pas rémunéré, il n'est soumis à aucun régime social.

Dans le cas d'un gérant non associé, deux cas de figure peuvent se présenter pour une EURL, dont :

- Le gérant non associé n'est pas rémunéré. Il ne cotise pas, il n'est donc pas couvert par la Sécurité sociale ;
- Le gérant non associé est rémunéré. Il cotise comme tous les salariés et il est soumis au régime des assimilés salariés.

Pour une SCI, en présence d'un lien de subordination avec le gérant non associé, ce dernier est affilié au statut d'assimilé-salarié. En tant que tel, il appartient au régime général de la Sécurité sociale. Sinon, si le lien de subordination n'est pas établi, le statut social est celui de travailleur non-salarié.

**Bon à savoir :** le statut d'assimilé-salarié ne permet pas de jouir de l'assurance chômage.

## Peut-on créer une SCI seul grâce à une EURL ?

Pour pouvoir [créer une SCI](#), il faut le regroupement d'au moins 2 associés. Ainsi, pour l'immatriculation d'une SCI, les démarches engagées doivent comprendre suffisamment d'associés. Si tel n'est pas le cas, la demande est systématiquement refusée par le greffe du tribunal de commerce.

## Ce que dit la loi

La loi dispose qu'**il faut être au moins deux associés pour créer une SCI.** Cependant, en cours de vie sociale, la SCI peut devenir unipersonnelle. Dans ce cas, il est obligatoire de régulariser la situation. Dans un délai d'une année, il faut faire appel à de nouveaux associés. **Sinon, l'entreprise sera dissoute.**

## Créer une SCI seul avec deux associés

La loi est stricte sur le nombre minimum d'associés nécessaire pour créer une SCI. Elle précise également qu'une personne morale peut devenir un associé dans une SCI. L'EURL est dotée d'une personnalité morale. **L'EURL peut donc participer au capital social de la SCI en tant qu'associé.** Cette configuration permet de créer une SCI seul. Ceci est réalisable si l'associé dans la SCI est également l'associé unique de l'EURL.

**À noter :** ce montage juridique peut être considéré comme artificiel par l'Administration.

## Quels sont les avantages et les inconvénients de chaque statut ? (Tableau récapitulatif)

La SCI autant que l'EURL peuvent convenir pour les investissements immobiliers. Le choix dépend essentiellement de la nature des activités et de l'envergure du projet. Une attention particulière doit être portée aux effets de chaque statut.

Le tableau récapitulatif suivant reprend les avantages et les inconvénients de ces deux formes juridiques :

	Avantages	Inconvénients
SCI	<ul style="list-style-type: none"><li>• Administration optimisée d'un patrimoine immobilier et facilitation de la transmission des parts aux héritiers ;</li><li>• Flexibilité dans le choix du régime d'imposition ;</li><li>• Gestion simplifiée.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Complexité des démarches liées à la création ;</li><li>• Gestion comptable obligatoire si la SCI pour l'IS.</li></ul>

## EURL

- Responsabilité des associés limitée ;
- Possibilité d'exercer plusieurs activités, y compris commerciales ;
- Possibilité d'opter pour une imposition à l'IS ;
- Règles de gestion allégées ;
- Prise de décision simplifiée.
- Gestion administrative lourde ;
- Impossibilité pour le gérant d'accéder au statut de salarié.

## FAQ

### Quel est l'intérêt de créer une SCI ?

L'intérêt principal de créer une SCI est celui de permettre l'achat et la gestion de biens immobiliers à plusieurs. Les apports de chaque associé sont convertis en parts sociales qui peuvent être cédées ou transmises. La SCI convient pour ceux qui veulent investir ou pour ceux qui veulent léguer un patrimoine immobilier.

### Pourquoi une SARL plutôt qu'une SCI ?

La SCI est une société civile : il lui est impossible d'exercer des activités commerciales. Ce qui n'est pas le cas de la SARL qui est une société commerciale. Cette dernière peut investir dans l'immobilier tout en exerçant des activités commerciales.

### Quelle est la différence entre une EURL et une SCI ?

Une EURL est créée par un unique associé, seul habilité à prendre toutes les décisions. Sa responsabilité par rapport aux dettes est limitée. La SCI est une société civile dont l'activité principale est l'acquisition et la gestion de biens immobiliers. Pour

créer une SCI, il faut compter au moins deux associés dont la responsabilité est plus élargie.