

Société Civile Patrimoniale (SCPat) : quelles différences avec une SCI classique ?

Description

Lorsque plusieurs personnes sont **propriétaires ensemble d'un bien immobilier**, elles peuvent souhaiter créer une entité juridique distincte afin de mieux assurer la [gestion de la SCI](#) et pour éviter l'indivision. La structure la plus adaptée à ces fins est la [création d'une société civile](#). La gestion et la transmission du patrimoine immobilier peuvent alors être confiées au choix à une société civile immobilière (SCI) ou à une Société civile patrimoniale (SCPat) au champ d'action plus étendu.

[Créer ma SCPat](#)

[Créer ma SCI](#)

Qu'est-ce qu'une SC Patrimoniale ?

Très similaire à la [SCI classique](#), la **Société civile patrimoniale** permet néanmoins de **gérer son patrimoine plus librement et d'exercer d'autres activités non liées à l'immobilier**, dans la mesure où son objet social est plus étendu.

La SC PAT est une société civile

[L'article 1845 du Code civil](#) donne une définition par défaut de la société civile : la société dont l'objet n'est pas commercial est une société civile. Elle est soumise aux dispositions du Code civil et tout litige entre associés relève de la compétence des tribunaux civils.

Dans la mesure où l'immobilier est considéré comme une activité civile par nature, la société civile est la structure adaptée pour la détention, la gestion et la transmission d'un patrimoine immobilier.

La société civile est constituée dans le respect des conditions suivantes :

- 2 associés minimum.
- Capital social minimum de 1 € (comme pour le [capital de la SCI](#) classique).
- Objet social limité aux activités civiles
- [Immatriculation au RCS](#) (Registre du Commerce et des Sociétés)

Une société civile pour gérer et transmettre un patrimoine.

Le **champ d'activité de la société civile patrimoniale est déterminé par son objet social**, qui est **défini dans les statuts**. Il ne peut en aucun cas être commercial. La société civile patrimoniale permet d'exercer les activités suivantes :

- Gestion et transmission d'actifs immobiliers.
- Gestion et transmission de valeurs mobilières.

Globalement, la **Société Civile Patrimoniale offre aux personnes qui détiennent à plusieurs un patrimoine, de quelque nature que ce soit, la possibilité d'organiser les modalités de sa gestion et de sa transmission**. Alors que ces propriétaires sont par défaut soumis au régime relativement contraignant de l'indivision, la création d'une société civile patrimoniale leur offre de nombreux avantages, et notamment :

- Une grande souplesse dans la gestion du patrimoine
- La préservation optimale des actifs
- La réduction du montant des droits de succession par le mécanisme des donations successives des parts sociales au profit des héritiers

SCI et SC Patrimoniale : comment les distinguer ?

SCI et SC Patrimoniale, les deux formes juridiques impliquent une **activité de nature civile**. A la différence de la SCI dont l'objet social se cantonne à la gestion d'un patrimoine immobilier, **la société civile patrimoniale vise non seulement l'immobilier mais aussi les titres financiers**.

Les différences

En **société civile patrimoniale**, forme générique de la société civile, les associés peuvent déterminer, au moment de la rédaction des statuts, un objet social plus large que dans une société civile immobilière classique. La SC Patrimoniale est notamment autorisée à exercer les activités suivantes :

- **Prise de participation au capital de sociétés tierces**
- **Placements et investissements**

Dans le cadre de la gestion à plusieurs d'un patrimoine immobilier, la société civile patrimoniale permet ainsi de **vendre des biens en vue d'investir les capitaux dans des produits financiers**, alors détenus conjointement. La détention est matérialisée par des parts sociales.

Les similitudes

La SCI est ainsi qualifiée lorsque ses actifs se constituent majoritairement de biens immobiliers. Lorsque l'actif de la société civile se compose à titre principal de valeurs mobilières, elle prend la forme d'une Société civile de portefeuille (SCP), qui peut également être appelé une **SCI loi Pinel**.

Ces 2 types de structures juridiques entrent dans la catégorie des sociétés civiles patrimoniales. Hormis leur objet social, plus ou moins large, les sociétés civiles obéissent aux mêmes règles :

- SCI comme SCPat, **toute société civile patrimoniale est soumise au même régime fiscal** : la SC PAT peut opter au choix pour une fiscalité à l'IS ou à l'IR.
- Les **associés de SC PAT sont responsables des dettes de la société à titre illimité et à proportion de leurs apports respectifs au capital social**.
- Les **modalités de gestion du patrimoine immobilier et mobilier sont déterminées librement dans les statuts de la SCI**.

Comment choisir entre SCI et SC Patrimoniale ?

Le choix entre SCI ou SCPat semble souvent difficile, en raison des nombreuses ressemblances entre ces formes sociales. Il convient toutefois de tenir compte de certains éléments :

- **Le patrimoine confié à la société se compose exclusivement de biens immobiliers** : la SCI semble alors le choix le plus adapté en raison des avantages fiscaux dont elle fait bénéficier les associés dans la gestion du

patrimoine immobilier.

- **Le patrimoine confié à la société est diversifié et ne se limite pas aux biens immobiliers** : il est alors préférable d'opter pour la SCPat qui semble être toute désignée pour permettre aux associés de mener à bien leurs projets de gestion du patrimoine.

Bon à savoir : LegalPlace se propose de prendre en charge l'ensemble des formalités de constitution d'une SCI pour le compte des associés. En recourant à nos services, vous aurez la garantie de créer votre société dans les meilleures conditions en bénéficiant des conseils de nos experts. La démarche est très simple : il vous suffit de remplir un questionnaire en ligne puis de nous communiquer les documents requis. Nos formalistes traitent immédiatement votre dossier pour vous permettre d'obtenir [l'extrait Kbis de votre SCI](#) dans les plus brefs délais.

FAQ

Qu'est-ce qu'une société civile patrimoniale ?

La Société civile patrimoniale (SCPat) est un type de société civile destiné à gérer un patrimoine composé de valeurs mobilières et immobilières.

Quelle différence entre société civile et société civile immobilière ?

La Société civile immobilière (SCI) appartient à la catégorie des sociétés civiles. Le terme générique de société civile désigne une société dont l'objet social est civil, mais qui ne comporte aucune spécificité qui la soumettrait à un régime spécifique comme celui de la SCI.

Pourquoi constituer une société civile de portefeuille ?

La constitution d'une société civile de portefeuille permet à plusieurs personnes de gérer en commun un patrimoine varié composé à la fois de valeurs mobilières et de biens immobiliers. Elle permet ainsi d'éviter les conflits, mais également d'optimiser la transmission de ce patrimoine aux héritiers.