

## Les avantages de la SCI

### Description

Les avantages d'une [société civile immobilière](#) (SCI) sont nombreux. Elle est notamment utilisée pour les opérations de construction, de commercialisation ou de gestion d'immeubles.

Cette [forme juridique](#) permet, entre autres, de faciliter l'acquisition, la transmission et la protection d'un patrimoine immobilier tout en évitant l'indivision.

[Créer ma SCI en ligne](#) [Modèle de statuts de SCI](#)

### Qu'est-ce qu'une SCI ?

La SCI (Société civile immobilière) est une **société civile**. Ainsi, son [objet social](#) porte nécessairement sur la gestion d'un patrimoine immobilier et ne doit pas comporter de caractère commercial. Ainsi, une société civile ne peut pas effectuer des actes de commerce. Sinon, elle peut être qualifiée de société créée de fait.

Cette qualification peut s'avérer très **défavorable pour les associés** étant donné qu'ils sont tenus indéfiniment au [passif social](#).

Il existe trois types d'activité exercées en SCI :

- La gestion d'immeubles;
- La mise en location d'immeubles;
- La construction d'immeubles en vue de leur vente.

## Les 3 types d'activité exercées en SCI



Gestion d'immeubles



Mise en location d'immeubles



Construction d'immeubles en vue de leur vente

LegalPlace.

**Bon à savoir :** En tant que société civile, la SCI est soumise aux mêmes règles de constitution que les autres types de société. Ainsi, elle doit notamment procéder à la rédaction des statuts, l'obligation de pluralité d'associés (la [création d'une SCI unipersonnelle](#) n'étant pas admise) et la constitution d'un capital social (apports [en numéraire](#) ou [en nature](#)).

## Quels sont les avantages de la SCI ?

Eu égard à la souplesse de création et à son cadre juridique, constituer une SCI présente plusieurs avantages :

- Une gestion simplifiée d'un patrimoine immobilier ;
- La protection du patrimoine personnel ;
- Une sortie facilitée de l'investissement immobilier en cas de besoin ;
- La cession de parts sociales facilitée ;
- Des avantages fiscaux ;
- L'absence d'un capital social minimum.

**Bon à savoir :** la SCI comporte aussi des avantages pour les locataires des biens dont elle dispose. Il est notamment possible de [percevoir les APL pour un logement loué en SCI](#).

## Une gestion simplifiée d'un patrimoine immobilier

La [création d'une SCI](#) permet de simplifier la gestion des immeubles acquis au travers de la société ou apportés par les associés.

En SCI, il est plus facile de **réunir les capitaux** nécessaires à l'investissement, notamment via la souscription d'emprunts. En effet, les créanciers sociaux disposent d'une garantie financière en ce que les associés sont **indéfiniment responsables du passif social**, sous certaines conditions.

**Bon à savoir** : Le gouvernement a mis en place des aides financières, notamment [des prêts](#), à destination des particuliers pour leur permettre de financer leurs travaux d'efficacité énergétique.

La nomination d'un gérant unique facilite également les opérations de gestion portant sur les immeubles détenus par la SCI. Cette caractéristique fait de la [SCI une structure plus souple que l'indivision](#).

La plupart des actes de gestion courante relèvent ainsi de la **responsabilité du gérant**. Il n'y a pas lieu d'obtenir l'accord unanime de l'ensemble des associés, comme cela pourrait être le cas dans une situation d'indivision, lorsque les investisseurs acquièrent conjointement l'immeuble.

L'**unanimité** n'est requise qu'à l'occasion de décisions particulièrement solennelles telles que la nomination ou la révocation du gérant, ou encore la [vente du bien immobilier](#) qui peut permettre de dégager plus de liquidités pour alimenter la société.

De plus, avoir recours à une SCI permet de partager les charges locatives entre les associés.

## La protection du patrimoine personnel

A l'instar de toutes les autres sociétés, la SCI dispose de la **personnalité morale** et pas conséquent d'un patrimoine qui lui est propre.

De ce fait, son patrimoine se distingue du patrimoine personnel des associés. Donc, en cas d'éventuelles difficultés financières, les créanciers de la société devront d'abord tenter une action contre la SCI.

Ce n'est que dans l'hypothèse où celle-ci s'avère infructueuse, qu'ils pourront se

retourner contre le **patrimoine personnel des associés**, qui devront répondre indéfiniment des éventuelles dettes.

Il s'ajoute à la protection du patrimoine personnel, la possibilité de protéger l'immeuble servant à l'exercice de l'activité de la SCI. Là encore, le bien demeure la propriété exclusive de la société.

## La sortie facilitée de l'associé

Pour organiser la sortie d'un associé de l'investissement immobilier, il lui suffit de [céder ses parts sociales](#) aux autres associés ou à un tiers ayant obtenu leur agrément, sans provoquer la vente forcée de l'immeuble.

Voici la procédure :

1. Notification du projet de cession et de la demande d'agrément à la société et à chaque associé : l'agrément peut être concédé par une simple majorité des votes ou uniquement sur décision du ou des gérants. En l'absence de disposition statutaire, l'agrément est voté à l'unanimité des associés ;
2. Détermination de la valeur des parts sociales : le prix peut être fixé à l'amiable ou défini au préalable par un conseiller financier chargé de l'évaluation des parts sociales ;
3. Constatation de la cession par écrit : la forme de l'écrit est indifférente, à l'exception de la cession entre époux associés qui est soumise à un formalisme plus lourd. Il est ainsi requis que la cession résulte d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ;
4. Opposabilité de la cession à la société : la notification par huissier ou une acceptation par acte authentique est requise pour rendre la cession opposable à la SCI ;
5. Opposabilité de la cession aux tiers : l'acte de cession doit être déposé au greffe du Tribunal de commerce. Il est également nécessaire de [modifier les statuts suite à la cession](#) ;
6. Enregistrement de la cession au service des impôts : l'acquéreur des parts sociales doit s'acquitter auprès de l'administration fiscale de droits d'enregistrement. Le cédant doit également anticiper la plus-value immobilière soumise à impôt. Aussi, selon que [la SCI est soumise à l'IS ou à l'IR](#), l'opération de cession est respectivement soumise à l'imposition des plus-values professionnelles ou non professionnelles.

**Attention** : la cession de parts sociales ne s'assimile pas à la [vente d'un immeuble appartenant à la SCI](#).

## Les avantages fiscaux au bénéfice des associés

La SCI est soumise à un mode d'imposition dont découlent des conséquences qui peuvent s'avérer bénéfiques aux associés.

### Le choix du régime d'imposition d'une SCI

L'**impôt sur le revenu** est le mode d'imposition par défaut de la SCI (avec une option possible pour l'IS).

Les caractéristiques de ce régime d'imposition sont les suivantes :

- Les bénéfices sont imposables entre les mains des associés ;
- L'inscription des bénéfices imposables a lieu sur la déclaration de revenus personnels des associés au titre des bénéfices non commerciaux (BNC) ;
- Une exonération totale d'impôt sur le revenu sur la plus-value immobilière des biens détenus depuis plus de 22 ans.

Une **option pour l'IS** est possible, sauf lorsque la SCI exerce une activité commerciale sur le plan fiscal.

Dans ce cas, le régime d'imposition a pour caractéristiques :

- L'application du taux fixe de l'impôt sur les sociétés ;
- La possibilité d'amortir le bien immobilier détenu par la SCI afin de réduire le montant des bénéfices imposables réalisés chaque année : calcul des charges en répartissant leur valeur sur la durée d'exploitation effective de l'immeuble ;
- L'application du régime des plus-values immobilières professionnelles qui ne permet pas de bénéficier de l'abattement pour durée de détention.

## La loi Pinel : stimulation de l'investissement locatif et développement de l'immobilier

La constitution d'une SCI est encouragée par certains dispositifs qui permettent aux associés de bénéficier d'avantages fiscaux. Ainsi, c'est l'objectif de la [loi PINEL](#) qui vise à stimuler l'investissement locatif et le développement de l'immobilier.

Cette loi favorise les particuliers qui **investissent dans un bien neuf** et le soumettent

à la location pendant une durée comprise entre 6 et 12 ans. Chaque associé profite alors d'une réduction d'impôt dans la limite du prix de revient selon la proportion de parts sociales dont il dispose.

Le dispositif PINEL est cependant subordonné au respect de certaines conditions :

- La SCI est soumise à l'IS ;
- L'investissement dans le bien mis en location est plafonné à 300 000€ ;
- Seuls 2 biens par an peuvent être défiscalisés ;
- Le loyer est plafonné en fonction de la situation géographique du bien ;
- Le bien doit avoir été acheté entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2017.

## L'absence d'un capital social minimum

La création d'une SCI n'impose **pas de capital social minimal**. Théoriquement, il est juridiquement possible de créer une SCI en apportant 1 euro.

En pratique, il est plus confortable et moins risqué pour la suite des activités de la SCI de réaliser des **apports plus conséquents** afin d'avoir un capital social propice au bon fonctionnement de la société.

Concernant le capital social, celui-ci peut être variable ou fixe. Si les associés optent pour un capital variable alors sa modification n'impose pas la réunion d'une assemblée générale. Cela permet de faciliter les démarches.

## Quels sont les inconvénients de la SCI ?

Malgré d'indéniables avantages, certaines caractéristiques propres à la SCI et à son régime juridique peuvent dissuader les particuliers qui souhaiteraient [investir dans l'immobilier en constituant une SCI](#).

Les principaux inconvénients de la SCI sont les suivants:

- La responsabilité illimitée des associés au prorata de leur participation au capital social ;
- Des formalités de création lourdes et coûteuses ;
- Des obligations contraignantes relatives au fonctionnement de la société ;
- La nécessité d'avoir au moins 2 associés ;
- La prise en considération de nombreux frais divers.

## La responsabilité illimitée des associés

Les associés de la SCI sont indéfiniment responsables du passif social. Cela signifie que les créanciers sociaux sont en mesure de **se retourner contre eux** en cas de défaut de paiement de la société. Chacun contribue à la dette sociale à proportion de sa participation au capital.

En effet, contrairement à certaines sociétés commerciales, comme la [Société par actions simplifiée \(SAS\)](#), la responsabilité des associés de SCI n'est pas limitée au montant des apports affectés au capital social.

**Exemple** : la SCI ne dispose pas de l'actif suffisant pour rembourser une dette s'élevant à 1 million d'euros. L'associé A possède 30% des parts sociales et l'associé B en possède 70%. L'associé A prend donc à sa charge 30% de la dette, soit 300 000€. L'autre associé, B, s'acquitte de 70% de la dette, soit 700 000€, quel que soit le montant initial apporté au capital.

L'action des créanciers sociaux contre les associés est cependant encadrée :

- Pas de responsabilité solidaire des associés : leur contribution est strictement limitée à la proportion de parts sociales dont chacun dispose ;
- Poursuite des associés subordonnée à l'insuffisance d'actif de la SCI : les créanciers sociaux ne peuvent se retourner contre les associés que lorsqu'ils parviennent à démontrer que la société n'est pas en mesure de s'acquitter seule de sa dette. Ils doivent alors apporter la preuve que la SCI ne dispose pas de l'actif suffisant ;
- Responsabilité des associés à la date de l'exigibilité du paiement : les créanciers sociaux ne peuvent exiger des associés qu'ils remboursent une créance prescrite.

## Des formalités de création lourdes et coûteuses

Comme toute société, la SCI doit respecter des **formalités de création** qui exigent une certaine rigueur de la part des associés. Il est ainsi nécessaire de suivre une procédure particulière dont chaque étape génère des coûts :

1. Réaliser des apports au capital social ;
2. Rédiger les statuts ;
3. Publier un avis de création de SCI dans un journal d'annonces légales ;
4. Constituer et déposer un dossier de création d'entreprise au greffe du tribunal.



## Créer une SCI en 4 étapes



1

Réaliser des apports au capital social



2

Rédiger les statuts



3

Publier un avis de création de SCI dans un journal d'annonces légales



4

Constituer et déposer un dossier de création d'entreprise au greffe du Tribunal de commerce

LegalPlace.

**Zoom** : Afin de simplifier le processus de création de la société, LegalPlace vous propose de prendre en charge l'ensemble des démarches de [création de votre SCI](#). Il vous suffit de remplir un formulaire rapide en ligne et de nous communiquer les pièces justificatives requises. Nos formalistes s'occupent alors de toutes les démarches dans les plus brefs délais.

### Etape 1 : déterminer le capital social

Le [capital social de la SCI](#) illustre les **ressources et le patrimoine propre de la société**.

Aussi, les associés doivent être rigoureux puisque leur responsabilité est illimitée : ils peuvent être tenus du passif social à la liquidation de la société si l'actif ne permet pas de le compenser.

En l'absence de minimum légal, les associés sont libres de déterminer le montant du capital, et même d'opter pour un capital particulièrement faible.



Il est également possible de constituer une [SCI à capital variable](#). Le cas échéant, les statuts doivent alors comporter une clause de variabilité du capital qui établit une fourchette de montants entre lesquels le capital pourra librement varier. Il est alors possible de faire varier le capital en cours d'exercice entre ces 2 montants sans qu'il ne soit nécessaire de voter l'augmentation ou la réduction du capital de la société.

## Etape 2 : établir les statuts

Le recours aux services d'un professionnel du droit est fortement recommandé pour [rédiger les statuts](#) dans les meilleures conditions. En effet, ce document établit les règles de fonctionnement de la société tout au long de son existence.

Ainsi, la moindre erreur peut avoir de sérieux impacts et obliger les associés à modifier les statuts, cette procédure étant coûteuse et assortie d'un lourd formalisme.

## Etape 3 : publier une annonce dans un journal d'annonces légales

Les associés doivent informer les tiers de la création de leur SCI. Pour se faire, ils procèdent à la publication d'un avis de création dans un journal spécialisé dans un **délaï d'1 mois suivant la signature des statuts**.

L'annonce légale fait mention de l'ensemble des informations essentielles relatives à la société (dénomination sociale, adresse du siège social...).

Cette formalité est assortie d'un certain coût. Depuis l'entrée en vigueur de l'[arrêté du 19 novembre 2021](#), le prix de la publication d'un avis de création de SCI est fixé à 185€ en métropole et 217€ à Mayotte et à la Réunion.

## Etape 4 : faire immatriculer la société

Il est recommandé aux associés de solliciter l'aide de l'INPI qui est chargé des formalités d'inscriptions relatives aux entreprises. Ce centre les accompagnera pendant l'ensemble de la procédure. En effet, il vérifie la conformité du dossier et des documents requis.

Le dossier d'[immatriculation de la SCI](#) est transmis au greffe du Tribunal de commerce du ressort du siège social de la société.

Le greffe procède à l'immatriculation de la société au [Registre du commerce et des sociétés](#) (RCS). Le dossier de création d'entreprise doit être accompagné d'un **règlement de 66,88€**

---

couvrant les émoluments du greffe, la TVA et le coût de dépôt d'actes.

**Bon à savoir** : lorsque les associés souhaitent démarrer l'activité de la SCI par l'achat d'un bien immobilier, ils ne peuvent pas bénéficier de certaines aides exclusivement réservées aux personnes physiques. En tant que personne morale, il est ainsi impossible pour la société de recourir à des prêts bancaires à taux 0% ou d'utiliser un plan épargne-logement (PEL).

## Les obligations contraignantes relatives au fonctionnement de la société

Le fonctionnement propre aux sociétés, qu'elles soient civiles ou commerciales, peut se révéler contraignant et **particulièrement dissuasif**, notamment pour les familles qui souhaitent organiser la gestion de leur patrimoine immobilier en SCI.

En effet, la SCI doit respecter certaines obligations en cours de vie sociale qui concernent:

- Les décisions collectives ;
- La gérance de la SCI ;
- La comptabilité et la fiscalité ;
- La modification des statuts.

## Les obligations relatives aux décisions collectives

Le gérant de la SCI est tenu de convoquer une [assemblée générale](#) ordinaire (AGO) des associés au terme de chaque exercice social. Cette réunion lui permet de présenter le bilan des opérations réalisées en cours d'exercice et de faire le point sur la structure de la société.

Chaque assemblée doit faire l'objet d'un [PV d'assemblée générale de SCI](#) permettant de consigner les sujets discutés en cours de réunion.

## Les obligations relatives à la gérance

Les associés doivent désigner le [gérant](#) de la SCI dans **les statuts ou dans un acte annexé**. Le gérant est en charge principalement de représenter la société et de gérer les biens immobiliers dont la SCI a la propriété.

Selon la personne choisie pour endosser ce rôle, les associés peuvent prévoir ou non une rémunération qui sera soumise à imposition lorsque la société est soumise à

l'impôt sur le revenu.

De plus, et quelque soit le régime fiscal de la SCI choisi par les associés, la **déclaration de résultat** doit être envoyé annuellement à l'administration fiscale.

## Les obligations comptables et fiscales

Comme toute société, [la SCI se doit de tenir sa comptabilité](#), et plus spécifiquement un [plan comptable](#). Le recours aux services d'un expert-comptable permet donc de s'assurer de la conformité des documents comptables.

En tant que société civile, la SCI n'est cependant pas tenue de déposer sa comptabilité au greffe du Tribunal de commerce au terme de chaque exercice, ce qui allège fortement la gestion de la société.

Si la SCI détient un bien immobilier, alors ses obligations comptables et fiscales seront plus importantes que si un particulier détient un bien immobilier hors SCI.

Les SCI soumises à **l'impôt sur les sociétés**, celles-ci doivent tenir une comptabilité commerciale complète alors que les SCI soumises à l'impôt sur le revenu peuvent seulement établir une comptabilité de trésorerie.

## Les obligations relatives à la modification des statuts

Tout changement dans le fonctionnement de la SCI nécessite une [modification des statuts](#) lorsque ceux-ci ne prévoient pas de procédure simplifiée. Il est alors nécessaire de suivre une procédure rigoureuse, qui commence avant tout par la convocation d'une assemblée générale extraordinaire (AGE).

Toute modification des statuts doit faire l'objet d'une publication dans un journal d'annonces légales qui devra figurer dans le dossier de demande d'inscription modificative au [RCS](#) que le gérant est tenu de déposer au greffe du Tribunal de commerce dans le mois suivant la tenue de l'AGE.

La procédure est similaire en cas de modification des statuts suite à la cession de parts sociales.

## L'obligation d'avoir au moins 2 associés

La création d'une SCI unipersonnelle est impossible. Afin de créer valablement une SCI faut obligatoirement **au moins 2 associés**.

Les seuls cas permettant de créer une société seul sont la constitution d'une société par actions simplifiée unipersonnelle ou une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée.

Toutefois, si en cours d'exercice, les parts sociales de la SCI sont toutes réunies dans les mains d'un seul associé, la SCI dispose d'**un an pour régulariser la situation**. A l'inverse, la société risque d'être dissoute.

## Les frais divers d'une SCI

La création d'une SCI, peut conduire ses associés à se faire conseiller afin d'optimiser les activités de celle-ci.

Pour cela, il est très fréquent que les associés se rapprochent de notaires et/ou d'avocats afin de sécuriser juridiquement les montages et les opérations. Il peut également être fait appel à des experts-comptables.

L'intervention de ces professionnels a généralement **un coût important** et est souvent sous-estimée lors de la création d'une SCI par des particuliers.

Voici un tableau récapitulatif des avantages et des inconvénients de la SCI

Avantages	Inconvénients
Une gestion simplifiée d'un patrimoine immobilier	La responsabilité illimitée des associés au prorata de leur participation au capital social
La protection du patrimoine personnel	Des formalités de création lourdes et coûteuses
Une sortie facilitée de l'investissement immobilier en cas de besoin	Des obligations contraignantes relatives au fonctionnement de la société
La cession de parts sociales facilitée	La nécessité d'avoir au moins 2 associés
Des avantages fiscaux	La prise en considération de nombreux frais divers

---

---

--	--

L'absence d'un capital social minimum

## FAQ

### Quel est le but d'une SCI ?

Une SCI est généralement créée pour 3 buts différents : la gestion en commun d'un patrimoine familial immobilier, la mise en location de biens détenus en commun ou l'achat de biens immobiliers en vue de leur revente.

### Pourquoi acheter un bien immobilier en SCI ?

En achetant un bien immobilier au travers d'une SCI, l'obtention d'un prêt auprès d'une banque se révèle plus facile. Cette technique permet également aux associés d'éviter d'avoir à enregistrer les statuts auprès du Service des impôts des entreprises (SIE) lorsque le bien est apporté par l'un d'entre eux au moment de la création de la société.

### Combien coûte la création d'une SCI ?

Le coût de création d'une SCI varie selon les particularités de la situation de la société. Ainsi, dans certains cas, le recours aux services d'un notaire, dont les

honoraires peuvent s'élever à plusieurs milliers d'euros, est obligatoire, tandis que dans d'autres cas, les associés pourront établir librement les statuts sans déboursier de frais. Certains coûts sont toutefois irréductibles : publication d'un avis de création dans un journal d'annonces légales, enregistrement des statuts lorsqu'ils sont établis par acte authentique ou en cas d'apport d'un bien soumis à publicité foncière, frais d'immatriculation de la société.