

Combien de SCI peut-on avoir ?

Description

Combien de SCI peut-on avoir ? Est-ce plus intéressant d'acheter une [société civile immobilière](#) déjà existante ou bien d'en créer une autre ? On se pose souvent ces questions lorsque l'on acquiert un bien locatif.

Créer une autre SCI est avantageux dans certains cas, mais ce n'est pas systématique. Cela est surtout pratique pour transmettre un patrimoine entre ascendants et descendants, mais présente des inconvénients à prendre en considération avant de se lancer.

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

Combien de SCI supplémentaires peut-on avoir si l'on en possède déjà une ?

La possession de biens qualitatifs pousse généralement le propriétaire à en créer plusieurs. Combien de SCI peut-on avoir ? Posséder autant de société civile immobilière que de biens est **valable à compter du moment où les sommes deviennent significatives**.

Est-il intéressant de créer une autre SCI ?

En avoir plusieurs permet surtout de céder ou de donner des parts de SCI sans devoir découper ses biens immobiliers. Toutefois, créer une autre société civile immobilière peut être **plus ou moins intéressant selon les cas**.

Transmissions entre ascendants et descendants

Multiplier le nombre de SCI est **surtout intéressant pour transmettre un patrimoine** à ses enfants, pour ne pas les laisser dans une situation d'indivision. En effet, ce choix permet de gérer plus facilement les [transmissions](#).

A noter : Avant de se lancer dans la création d'une SCI en vue de gérer un patrimoine immobilier, il convient de s'intéresser aux caractéristiques qui [la différencie](#) de la

société foncière afin de choisir la structure correspondant le mieux à nos besoins.

Sur le plan fiscal

Tout regrouper dans une seule société est déconseillé si elle est transparente fiscalement. Si certains propriétaires utilisent des dispositions fiscales de faveur ([loi Pinel](#) par exemple), il est préférable de mettre le bien immobilier dans une SCI à part.

Pour une société soumise à l'IS, il est intéressant de tout regrouper dans une même SCI **afin de payer uniquement le juste impôt.**

Zoom : Si vous souhaitez [créer une autre SCI](#), vous pouvez confier la création de votre SCI à LegalPlace, qui se propose de prendre en charge l'ensemble des formalités de création et d'immatriculation pour le compte des associés. De cette manière, les fondateurs de la SCI se prémunissent contre les risques du rejet de la part de greffe, et obtiennent des statuts rédigés sur mesure par des spécialistes du droit.

Pour la gestion administrative

La gestion administrative de cette forme sociale est généralement plus simple par comparaison avec celle d'une société commerciale. Ce n'est plus souvent le cas quand on en dispose de plusieurs. En effet, avoir plusieurs sociétés civiles immobilières, c'est avoir plus de [comptabilité à tenir](#) et de formalisme juridique à accomplir.

De plus, des **coûts administratifs supplémentaires sont à prévoir** lorsque l'on sollicite les services d'un professionnel.

Bon à savoir : il est interdit pour la SCI d'avoir de filiales. Elle ne peut pas non plus devenir la filiale d'une société commerciale. D'autre part, elle doit uniquement exercer des activités immobilières, liées à la gestion et la location de son parc. Elle n'a pas le droit de mandater un tiers pour réaliser des travaux sur ces derniers ni de gérer des biens ne lui appartenant pas.

Combien de biens immobiliers peut-on avoir dans une SCI ?

Il est possible de détenir plusieurs [immeubles sans limites](#) dans une société civile immobilière, mais dans certains cas, il est préférable d'en avoir qu'un seul. Cela rend

par exemple plus simple la vente des parts.

D'ailleurs, dans une SCI, les biens immobiliers sont achetés pour être conservés et loués. Bien entendu, cela ne signifie pas que leur revente est interdite. De temps à autre, cela se fait, mais de façon marginale.

Intérêt d'avoir plusieurs biens immobiliers dans une SCI

Certaines personnes rassemblent plusieurs immeubles au sein de la même structure et **profitent d'une fiscalité plus intéressante, mais supporte un coût de fonctionnement plus élevé**. Comme cité précédemment, il est aussi intéressant d'en avoir plusieurs en les spécialisant.

À titre d'exemple, il peut être utile d'avoir une SCI soumise à l'IR et une autre à l'IS. Il est également possible de regrouper des sociétés civiles immobilières pour des considérations fiscales et d'en créer deux à l'IS, dont l'une est déficitaire et l'autre bénéficiaire. Cela donne la possibilité d'atténuer le bénéfice d'un bien par le déficit de l'autre.

Fiscalité plus intéressante

Regrouper plusieurs biens immobiliers est **surtout intéressant pour une SCI soumise à l'IS**. Sa [fiscalité](#) sera comme une sorte de consolidation. Les bénéfices et déficits fonciers sont compensés dans une seule et même société.

Coût de fonctionnement moins élevé

Détenir un seul bien immobilier permet ainsi de bénéficier d'un coût de fonctionnement moins élevé. En effet, en avoir plusieurs génère plus de problèmes administratifs. Non seulement il y a plus de comptabilité à tenir, mais il est par exemple également nécessaire d'organiser plus d'[assemblées générales](#) annuelles.

Est-ce intéressant de placer sa résidence principale au sein d'une SCI ?

Cela n'est plus utile étant donné que la loi protège déjà le domicile conjugal, en cas de décès de l'un des époux, et il n'est pas intéressant de le faire d'un point de vue fiscal. Dans ce cas, les redevables de l'ISF seront effectivement pénalisés, parce qu'ils ne profiteront pas de l'abattement 30 % sur la [résidence principale](#).

Toutefois, il peut s'agir d'une **solution intéressante pour les pacsés et les concubins** qui n'héritent pas automatiquement de leur partenaire.

À noter : la SCI ne peut exercer que des activités relatives à la gestion et la location de son parc. Elle n'a pas le droit de gérer des biens qui ne lui appartiennent pas.

Dans quel cas est-il avantageux d'avoir uniquement un bien immobilier dans une SCI ?

Il est surtout intéressant d'avoir uniquement un bien immobilier dans une SCI pour un achat de faible valeur unitaire. Cela est surtout avantageux pour :

- La gestion d'un patrimoine ;
- Les transmissions ;
- Les [cessions](#).

En cas de cession de la société

Il est préférable d'avoir un seul bien immobilier en cas de cession des parts de la société. Lors de la revente du bien, il est possible de le faire par le biais de la SCI. Cette dernière le cèdera et récupèrera l'argent de la cession.

Vente d'un bien par une SCI à l'IR

Il convient également de savoir que si ladite société est soumise à l'impôt sur le revenu (IR), **le notaire en calcule le montant et retient l'argent**. La plus-value est traitée dans le cadre de l'IR catégorie [plus-value](#) immobilière.

Vente d'un bien par une SCI à l'IS

Dans ce cas-ci, la SCI s'acquitte de son impôt. Il s'agit de la différence entre :

- La valeur résiduelle comptable du bien ;
- Le prix de vente.

Le notaire ne retient une quelconque somme liée à l'impôt. C'est à la société de calculer le montant de l'IS.

Vente des parts de la société

Il est intéressant de posséder qu'un seul bien immobilier dans une SCI lorsque l'on vend des parts de la société plutôt que le bien. Aussi, l'acquéreur reprend en même temps :

- Les biens immobiliers ;
- L'éventuelle trésorerie ;
- Les [dettes](#).

La vente de parts sociales peut s'avérer intéressante aussi bien pour le vendeur que l'acquéreur. D'autre part, elle ne nécessite pas l'intervention d'un notaire. Elle n'est pas non plus soumise à la formalité de la publicité foncière.

Notons également qu'il est possible de céder les parts d'une société qui regroupe plusieurs biens. Cependant, la démarche est techniquement complexe et le coût assez élevé.

Néanmoins, il faut aussi savoir que les parts d'une SCI sont rarement cédées. En effet, leur reprise implique la reprise de tous les nantissements et cautions de l'ancien propriétaire. De plus, les [emprunts](#) ne sont pas négociables.

En cas de transmission d'une SCI

Utiliser la SCI pour la transmission est intéressant surtout lorsque l'on a plusieurs enfants à qui transmettre des biens immobiliers pour éviter qu'ils se retrouvent en [indivision](#). Ceux qui souhaitent l'arrêt de l'indivision obligent les autres à acheter leurs parts ou à en céder la totalité.

Par ailleurs, il est également possible de créer plusieurs sociétés civiles immobilières et d'attribuer à chaque enfant 100 % de la nue-propiété des parts de chacune des dites sociétés. L'usufruit est ainsi conservé, c'est-à-dire que le montant des loyers continuera d'être perçu normalement. En cas de décès du parent, cette solution rendra plus tard chacun des enfants en question indépendant.

A noter : il est également possible de [créer une SCI pour acheter à plusieurs](#).