

Est-il possible de créer la SCI à la suite d'un achat immobilier ?

## Description

Peut-on créer une [SCI](#) après un achat immobilier ? La réponse est positive, sous réserve du respect des formalismes exigés. La constitution d'une société civile immobilière est entre autres prévue par l'[article 1832](#) et l'[article 1845 du Code civil](#). Elle présente les mêmes particularités qu'une SARL. L'orientation des statuts est assez souple et ce type d'entreprises permet notamment la :

- Gestion de biens immobiliers ;
- Location immobilière ;
- Propriété d'immeubles.

[Créer ma SCI en ligne](#)

## Quel est l'intérêt de créer une SCI après un achat immobilier ?

**La SCI est une entreprise active dans le secteur immobilier**, mais fonctionnant en principe comme une SARL. Elle n'est pas constituée dans des buts commerciaux, expliquant ainsi son insoumission à l'IS. En revanche, en cas de location de bien meublé, la SCI devient commerciale, ayant une fiscalité assez lourde.

L'un des intérêts d'une création de SCI repose sur la composition de ses actionnaires. D'abord, cette forme juridique ne limite aucunement le nombre maximal d'associés. À partir de 2 actionnaires, obligatoirement des personnes physiques, la société peut être constituée. Ensuite, la [gestion d'une SCI](#) est confiée à un ou des gérants.

[Créer une SCI](#) consiste surtout à **acquérir un bien immobilier en collectif**. Cette alternative convient principalement aux héritiers qui peuvent [créer une SCI familiale](#). La copropriété présente effectivement plus de difficultés administratives et de gestion comparée à ce type de société. En principe, la soumission de la copropriété au droit successoral tend à tourner les acheteurs vers la société civile immobilière.

Bien que le moment opportun pour la création de cette société soit avant l'acquisition immobilière, **l'achat au préalable est possible**. Quelques dispositifs permettent de la mettre en place, sans engager des coûts exorbitants.

Les acquéreurs s'intéressent à cette forme juridique, car elle permet un achat immobilier à tous. Autrement dit, **les résidents et les non-résidents peuvent constituer une SCI**. En revanche, la mort d'un actionnaire non-résident implique de facto l'application des législations d'homologation dans l'État de résidence.

**Bon à savoir** : La [SAS, comme la SCI](#), se prête à la réalisation de projets immobiliers.

## Peut-on intégrer un bien immobilier à la création de la SCI ?

Le principe de **la création d'une SCI est de simplifier la gestion immobilière**. En ce sens, l'intégration d'un bien à l'élaboration de la société est une possibilité. Certains acquéreurs et actionnaires décident de la constituer dans le but de gérer le patrimoine.

D'autres y ajoutent des biens acquis alors que la SCI est déjà constituée et fonctionnelle. Dans ce cas, **le propriétaire cède sa propriété à la société** en échange de parts sociales. Elle choisit ensuite de louer ou non le bien intégré. En outre, ce type d'investissement concerne entre autres :

- Le bien meublé ;
- L'aire de stationnement ;
- La chambre d'étudiant ;
- La résidence saisonnière ;
- Le local professionnel ;
- L'appartement ;
- Etc.

**Bon à savoir** : l'intégration d'un bien immobilier est soumise à des formalités différentes, dont les impacts juridiques sont toutefois similaires. La différence se situe à la période d'intégration : avant ou à la suite de la conception de la SCI.

En cédant sa propriété à une SCI, l'apporteur se décharge de tous ses droits. Autrement dit, **ce type de transaction s'apparente à une vente du bien immobilier**. En outre, si une SCI déjà constituée intègre un bien, elle qualifie l'opération comme étant un apport en nature.

**À noter** : les nombreuses similarités avec la vente font de l'apport en nature un acte avec plus-value. D'autre part, les associés procèdent à son évaluation, fonction attribuée à un commissaire aux comptes dans le cas d'autres sociétés.

Faire un apport en bien immobilier à une SCI soumet à toutes les obligations applicables dans un acte de vente. Par conséquent, **le propriétaire est tenu d'en assurer les vices cachés**. Par ailleurs, la possession paisible représente une autre obligation.

## Comment fonctionne l'apport d'un bien immobilier à une SCI ?

**L'apport en bien immobilier est la forme la plus courante dans la constitution d'une SCI**. Son objectif étant la gestion de patrimoine, ce fonctionnement apparaît comme le plus approprié et le plus pratique. Pour cela, plusieurs possibilités sont accessibles à l'apporteur.

### Transfert de propriété

**La SCI offre aux héritiers l'occasion d'éviter l'indivision** à travers le transfert de propriété. Cette transaction intéresse également les acquéreurs pacsés ou concubins. Concrètement, l'indivision est une forme assez complexe dans le cas où un indivisaire prévoirait de quitter l'accord.

Une telle décision entraîne souvent un rachat quasi contraint de la part de l'autre, ou la vente du bien. Celle-ci n'aurait pas été problématique si les indivisaires n'avaient pas à vendre à une valeur inférieure par rapport à l'estimation réelle.

C'est ici que le transfert de propriété en SCI intervient comme une solution idéale. **L'actionnaire peut vendre sa part à un tiers**, à la société elle-même ou à un autre associé. L'actif immobilier reste intact et le départ ne crée aucun problème pour les autres. Obtenir un vote majoritaire des associés suffit pour [sortir d'une SCI](#).

### Évaluation de l'apport

**La transparence fiscale est une obligation à laquelle se soumet une SCI.** Cette forme juridique est imposable sur le revenu, en exerçant une activité civile. Le cas d'un apport en bien immobilier dans une SCI libère d'une vérification par un commissaire. L'apporteur lui-même est autorisé à évaluer le bien immobilier qu'il souhaite fournir.

En revanche, l'évaluation par un commissaire aux apports est vivement recommandée dans certains cas. **Elle intervient quand l'apporteur occupe le poste de gérant de la SCI.** Cette décision est incontournable pour éviter un litige au sein de la société, et ce, entre les associés.

**À noter :** un acte authentique délivré par un notaire est une formalité obligatoire. Cette dernière est requise lorsque l'apport d'immeuble survient à la création de la société civile immobilière.

## Formalités

Après la question « peut-on créer une SCI après un achat immobilier » se pose certainement celle sur les formalités. **L'intégration d'un bien s'effectue désormais avec simplicité**, grâce aux sites spécialisés. La publicité d'une [annonce légale SCI](#) est incontournable pour signifier qu'un bien immobilier intègre la société.

**Cette procédure est du ressort du service de publicité foncière.** L'annonce apporte l'assurance des droits des tiers, la SCI étant imposée au revenu et non à l'impôt sur les sociétés. Cette démarche est essentielle pour bénéficier des avantages fiscaux accessibles avec ce type d'entreprise.

**La société civile immobilière se conforme au droit immobilier**, nécessitant ainsi une autre formalité importante. Le caractère similaire à la vente de la [cession de parts de SCI](#) oblige la purge du droit de préemption.

Concrètement, cette démarche permet à la municipalité, dont relève le bien immobilier, d'acquérir des parts, en priorité aux autres acheteurs.

**Bon à savoir :** le droit de préemption des communes autorise celles-ci à acquérir en priorité à un certain taux. En effet, les parts à céder doivent couvrir plus de 50 % de la totalité du bien immobilier.

Néanmoins, les communes n'interviennent pas toujours dans l'acquisition d'un bien d'une SCI. D'ailleurs, **une déclaration d'aliénation d'immeuble permet de demander leur intention**. Pendant deux mois, elles se décident et communiquent si elles appliquent ou renoncent à leur droit de préemption.

**À noter** : en principe, l'absence de réponse des communes après le délai imparti pour la prise de décision signifie qu'elles renoncent. Les démarches d'acquisition ou de cession du bien aux associés tiers se poursuivent donc comme prévu.

Une autre formalité importante peut survenir lorsque la valeur du bien et l'estimation des apports sociaux diffèrent. Le constat d'une [plus-value SCI](#), **notifié par un notaire, est à ce niveau incontournable**. Il lui revient d'effectuer le calcul de l'impôt applicable aux parts sociales qui seront attribuées.

## Fiscalité de l'apport

La fiscalité représente une autre question essentielle avant de déterminer « peut-on créer une SCI après un achat immobilier ? ». **Le régime fiscal de l'apport varie selon les circonstances**, notamment dans le cas d'un constat de plus-value par exemple.

**Un montant forfaitaire de 19 % est imposé sur le régime fiscal de l'associé** ou l'actionnaire ayant effectué la cession. En outre, une exonération d'impôt intervient dans certains cas. Un abattement sur les impôts peut aussi intéresser. Néanmoins, l'éligibilité à ces avantages est sous conditions :

- Apport d'une résidence principale à la SCI ;
- Situation d'invalidité sans affiliation à l'IFI ;
- Retraité ;
- Revenu fiscal selon le seuil établi.

En outre, **le régime fiscal de la SCI détermine l'imposition des actionnaires**. Autrement dit, [l'apport d'un immeuble à une SCI](#) imposable à l'IR signifie un apport à titre simple. Aucun droit d'enregistrement n'est exigé dans ce cas.

Si l'investissement est à titre onéreux, son imposition est proportionnelle à 5 %. Ce taux s'applique à la valeur du bien apporté. La soumission au droit d'enregistrement s'impose quand la SCI est imposée à l'IS. Le taux est de 5 % également.

Lorsque la SCI est soumise à l'IS, **la fiscalité imposable est proportionnelle aux parts des actionnaires**. Ainsi, le revenu foncier détermine également la base du

calcul. Cette option fiscale est préférable sur le long terme.

## Quels sont les avantages et les inconvénients de créer une SCI à la suite de l'achat d'un bien immobilier ?

Dans l'ensemble, la [SCI](#) est une **solution intéressante pour gérer un patrimoine**, quelle que soit sa période de création. Toutefois, comme toute forme juridique, elle a ses avantages et ses inconvénients.

### Avantages

Le premier [avantage d'une SCI](#) reste la bonne organisation de la gestion immobilière. Se conformant aux règles applicables à toute communauté d'associés, la SCI a quelques obligations. Elle doit par exemple **tenir rigoureusement sa comptabilité** et organiser régulièrement des assemblées générales.

**La cession de parts est très simplifiée avec la SCI**, par simple obtention de l'accord des associés. De plus, l'actionnaire désirant céder ses parts détermine lui-même le prix auquel il souhaite vendre. Les formalités sont simples également, passant par une signature de formulaires. Dans certains cas, une procédure relative aux impôts applicables aux plus-values peut se révéler nécessaire.

La SCI est une excellente alternative pour optimiser un patrimoine immobilier. Les choix dépendent du régime fiscal auquel elle est soumise. En général, **l'IR s'applique automatiquement**, sauf en cas d'action commerciale immobilière, faisant intervenir l'IS.

### Inconvénients

La SCI n'est toutefois pas sans inconvénient. Les quelques particularités de cette forme juridique peuvent constituer ses failles. Par exemple, **la période de réflexion ne s'applique pas dans le cas d'une SCI** lors d'une signature de contrat d'acquisition.

Les dispositions relatives aux hypothèques se présentent moins flexibles et plus onéreuses pour une société civile immobilière. Par ailleurs, elle est tenue d'organiser des assemblées générales pour l'[approbation des comptes SCI](#). En revanche, **la publication de ceux-ci n'est pas nécessaire.**

La communication de l'identité des propriétaires en SCI auprès de la fiscalité est incontournable. Tout manquement à cette obligation entraîne **une taxe annuelle** à hauteur de 3 % de la valeur du marché.

## Est-il intéressant d'acheter un bien immobilier à la suite de la création de la SCI ?

L'[objet social SCI](#) est l'acquisition d'un bien immobilier à plusieurs. Au vu des formalités simplifiées et de la gestion optimisée, **cette structure a tout son intérêt.** De plus, la constitution de son capital s'effectue de plusieurs manières. L'apport peut se présenter sous une forme de pleine propriété, usufruit, droits de propriété démembrés ou nue-propriété.

Par ailleurs, l'autre intérêt avec une SCI reste la possibilité d'en créer autant que les acquéreurs le souhaitent. **Il est donc possible d'être actionnaire de plusieurs SCI.** La [fiscalité SCI](#) applicable permet aux actionnaires de bénéficier d'une exonération d'impôts dans certains cas.

**La séparation de biens est aussi un argument de taille** pour concevoir une SCI. Ensuite, la transmission de patrimoine sous forme de donation ouvre à des abattements et évite l'application du droit successoral. Enfin, acquérir un bien immobilier à travers une SCI présente de nombreux avantages.

## FAQ

### Comment transférer un bien immobilier dans une SCI ?

Le transfert d'un bien immobilier dans une SCI passe par plusieurs étapes, dont l'authentification par un notaire. Ensuite, les statuts ayant intégré le bien, il faut une rédaction sous seing privé. En outre, l'apport en immobilier au sein d'une SCI donne lieu à d'autres formalités.



## **Comment acheter une maison avec une SCI ?**

L'acquisition d'une maison avec une SCI se présente de deux façons. Il est possible de faire des apports en numéraire, consistant à donner l'argent à la société. L'apport en bien foncier correspond à la cession des droits à l'entreprise. Cette deuxième option engage des frais de notaire.

## **Quels sont les avantages de créer une SCI familiale pour acheter un bien immobilier ?**

La société civile immobilière est une bonne structure juridique pour garantir la protection d'un patrimoine familial. Elle détient tous les droits du bien et facilite la cession des parts, correspondant ainsi à la transmission de biens. La SCI intéresse les familles pour son exclusion au droit successoral.