

Créer une SCI familiale

Description

Créer une [société civile immobilière \(SCI\)](#) familiale permet de bénéficier des mêmes avantages qu'une SCI classique. Au-delà des avantages procurés par la SCI classique, les associés appartiennent à la même famille permettant de faciliter la [transmission de patrimoine](#) ainsi que sa gestion.

De plus, la [création d'une SCI](#) apparaît avant tout comme une alternative, particulièrement intéressante, au régime de l'indivision.

[Créer ma SCI familiale en ligne](#)

C'est quoi une SCI familiale ?

Une SCI familiale est une société civile constituée entre des membres d'une même famille, ce qui la différencie des SCI "classiques". La SCI familiale et la SCI classique sont des sociétés civiles régies par les [articles 1845 et suivants du code civil](#).

Comme son nom l'indique, la SCI familiale est une forme particulière de [société civile](#) immobilière car elle est **instituée entre des membres d'une même famille**, c'est-à-dire présentant des liens de parenté ou d'alliance.

A l'instar des SCI classiques, elle permet de gérer un patrimoine à plusieurs (en famille le cas échéant) et d'en faciliter la transmission aux héritiers.

Ainsi, les règles parfois contraignantes de l'indivision pour la gestion prévue aux [articles 815 et suivants du code civil](#) ne s'appliquent pas.

Attention : une SCI familiale étant une société civile, l'exercice d'une activité commerciale en son sein est interdite.

Quelles différences entre société immobilière familiale et SCI classique ?

Il y a peu de différences entre une SCI et une SCI familiale. En effet, la SCI et la SCI familiale sont **soumises aux mêmes règles** de fonctionnement.

En revanche, la SCI familiale à la différence de la SCI classique peut opter pour l'IR ou l'IS selon sa situation financière.

Enfin, la SCI familiale, ne comportant que des membres d'une même famille, peut bénéficier d'avantages particulier tels que l'**application du statut de bailleur particuliers** en cas de mise en location de biens appartenant à la SCI.

Quel est le but d'une SCI familiale ?

La SCI familiale procure divers avantages, tels que la gestion par un **gérant** et la conservation et la transmission du patrimoine.

En effet, créer une SCI familiale permet de gérer des biens immobiliers en famille tout en désignant un ou plusieurs gérants dans les statuts de ladite société.

Ainsi, les associés **peuvent déléguer la gestion quotidienne** des biens et éviter les conflits entre les associés.

De plus, au regard de la conservation et de la transmission du patrimoine, une SCI familiale permet d'éviter un **éclatement du patrimoine** entre les différents héritiers et écarte l'application des règles de l'indivision.

En outre, si la SCI familiale met en location ses biens, elle **n'est pas considérée comme un bailleur professionnel**. De ce fait, les baux professionnels conclus ne peuvent pas excéder 3 ans.

Bon à savoir : cette forme de société civile est souvent utilisée dans la cadre d'un héritage constitué d'un bien ayant vocation à être partagé en plusieurs enfants.

En résumé, créer une SCI familiale peut être motivé par plusieurs raisons :

- Des raisons financières : la constitution d'un patrimoine immobilier, l'organisation de la transmission, etc. ;
- Des raisons fiscales : céder les parts sociales au fur et à mesure, bénéficier d'un déficit foncier au fil des années.

Pourquoi monter une SCI familiale ?

En pratique, les principales raisons de monter une SCI familiale sont :

- Contourner une situation d'indivision ;
- Faciliter la transmission d'un patrimoine à ses enfants.

Eviter l'indivision

Prévue par les [articles 815 et suivants du code civil](#), l'indivision n'est pas une situation qui a vocation à durer.

Néanmoins, cette situation est obligatoire dans le cadre d'un héritage, plusieurs personnes se retrouvent propriétaires et cela peut générer des conflits.

En indivision, des quotes parts sur le bien sont attribuées aux indivisaires qui prennent ensemble les décisions pour la gestion du bien (à l'unanimité pour les importantes).

A noter : selon les situations l'unanimité peut être difficile à obtenir conduisant à des blocages ou des conflits. Pour y remédier une convention peut être signée mais elle sera limitée à 5 ans.

La SCI va pouvoir y remédier car un gérant peut être désigné et les statuts prévoient :

- Ses pouvoirs ;
- La procédure de cession des parts de SCI ;
- Le type de décisions nécessitant l'accord des associés, le cas échéant.

Bon à savoir : quitter une SCI, est également plus facile que de quitter une situation d'indivision.

Faciliter la transmission du patrimoine aux enfants

La SCI familiale permet également de faciliter la transmission du bien.

En revanche, la transmission de propriété à des enfants mineurs peut être problématique.

Grace à la SCI familiale le donateur peut **ainsi conserver la gestion du bien** et transmettre à ses enfants mineurs des parts dans la SCI.

A noter : de plus, il peut être convenu que la donation soit progressive et selon les règles prévues dans les statuts garder un certaine maîtrise sur le bien.

Comment créer une SCI familiale ?

Créer une SCI familiale implique de suivre les même étapes que pour la création d'une SCI classique, à savoir :

1. La réalisation et l'évaluation des apports au [capital social de la SCI](#) familiale ;
2. La rédaction des statuts ;
3. La publication d'un avis de création dans un support d'annonces légales ;
4. La constitution et le dépôt d'une demande d'immatriculation auprès du guichet unique sur le site de l'INPI.

Bon à savoir : n'oubliez pas d'inscrire votre [SCI sur impot.gouv](#) en prévision des déclarations fiscales à venir.

Etape n°1 : réaliser les apports au capital social de la société

Tout d'abord, les associés sont tenus de réaliser des **apports au capital** .

Cette formalité permet à la société de disposer d'un patrimoine qui lui est propre.

Les apports des associés sont transférés vers le patrimoine de la SCI, qui en détient alors la propriété. Chacun reçoit en échange **un certain nombre de parts sociales**.

Les associés peuvent réaliser alternativement :

- Des apports en numéraire ;
- Des apports en nature.

Etape n°2 : rédiger les statuts de la société

Ensuite, les associés doivent rédiger les statuts de la SCI familiale. Ils constituent les règles de fonctionnement interne de la société et de relation avec les tiers.

Ainsi, les associés sont libres d'adapter le contenu des [statuts de la SCI](#) aux objectifs

poursuivis.

Forme des statuts

De ce fait, les statuts d'une SCI familiale peuvent prendre 2 formes différentes :

- Un acte authentique : ils sont rédigés par un notaire qui procède à l'[enregistrement des statuts de la SCI](#) auprès du Service des impôts des entreprises (SIE). L'acte authentique est obligatoire en cas d'apport de biens soumis à la publicité foncière ;
- Un [acte sous seing privé](#) : les associés peuvent utiliser un modèle gratuit en ligne ou les rédiger eux même et ainsi éviter les formalités d'enregistrement

Contenu des statuts

Cette étape est d'une grande importance, car la rédaction des clauses statutaires peut avoir un impact sérieux sur la vie sociale de la SCI.

En revanche, les statuts de la SCI doivent comporter les mentions obligatoires suivantes :

- [La dénomination sociale](#) ;
- La durée de vie de la SCI : elle ne peut pas excéder 99 ans ;
- L'objet social de la SCI : il doit impérativement être civil, à l'exception de la SCI de location et la [Société civile de construction-vente \(SCCV\)](#) qui peuvent comporter un caractère commercial à condition d'abandonner le régime de l'impôt sur le revenu (IR) pour basculer vers l'impôt sur les sociétés (IS);
- L'adresse du siège social ;
- L'identité des associés ;
- Le montant des apports au capital effectués : en cas d'apports en nature, les statuts doivent comporter l'évaluation des biens apportés ;
- Le montant du capital social ou, le cas échéant, plancher et plafond du capital variable ;
- L'identité du ou des gérants : le gérant de la SCI peut indifféremment être une personne physique ou morale, associé ou non de la société, français ou étranger. Les associés disposant plus de la moitié des parts sociales désignent le gérant de la SCI (sauf dispositions statutaires contraires).

Il est fréquent que les statuts contiennent des stipulations supplémentaires, relatives notamment au quorum et aux règles de vote en assemblée générale, ainsi qu'aux modalités de [cession de parts sociales de la SCI](#).

Bon à savoir : lorsqu'ils sont rédigés par acte notarié, ou lorsqu'un bien soumis à publicité foncière est apporté à la SCI, les statuts doivent impérativement être enregistrés auprès du Service des impôts des entreprises (SIE), qui perçoit à ce titre des droits d'enregistrement.

Le modèle suivant peut être utilisé afin de rédiger les statuts de la SCI familiale : [Télécharger notre modèle de statuts de SCI familiale gratuitement](#)

Etape n°3 : publier une annonce de création dans un support d'annonces légales

Une fois les statuts rédigés par les associés, ces derniers doivent procéder à la publication dans un support d'annonces légales.

Cette dernière doit intervenir **dans un délai d'un mois suivant la signature des statuts**. Cette formalité permet d'informer les tiers de la création de la SCI.

Bon à savoir : la publication doit être effectuée dans un support d'annonces légales situé dans le département de siège social de la SCI familiale.

L'[avis de création de la SCI](#) doit comporter les informations suivantes :

- La nature des statuts : acte authentique ou acte sous seing privé ;
- La date des statuts ;
- La dénomination sociale ;
- Le statut particulier de la société civile (SCI) ;
- L'adresse du siège social : librement déterminée par les associés et peut être au domicile du gérant de la SCI ou d'un autre lieu indiqué dans les statuts.
- Le montant du capital social ou, s'il s'agit d'un capital variable, le montant plancher et plafond ;
- L'objet social ;
- La durée de la société ;
- L'identité et les coordonnées du gérant ;
- Le cas échéant, les conditions de cession des parts sociales;
- L'identité du signataire de l'annonce ;
- Le greffe d'immatriculation.

A l'issue de la publication, la SCI reçoit **une attestation de parution dans un support d'annonces légales** à la suite de la publication de l'annonce.

Ce document figure parmi les pièces justificatives à communiquer au guichet unique pour immatriculer la société.

Etape n°4 : immatriculer la SCI

L'[immatriculation de la SCI](#) est la dernière étape de sa création.

Grâce à cette dernière, la société se voit attribuer la personnalité juridique.

Depuis le 1er janvier 2023, afin de réaliser cette démarche, il est nécessaire de constituer un dossier de demande d'immatriculation **à adresser au guichet unique hébergé par l'INPI**.

Une fois le dossier complet, ce guichet unique le transfère aux organes administratifs et juridiques compétents pour l'immatriculation.

Le dossier de demande d'immatriculation de la SCI doit comporter un certain nombre de pièces justificatives :

- Les informations de l'ancien formulaire M0 à compléter directement sur le site du guichet unique ;
- Un exemplaire original des statuts daté et signé par tous les associés ;
- Un exemplaire de l'acte de nomination du gérant lorsqu'il n'est pas désigné par

les statuts ;

- [Une déclaration des bénéficiaires effectifs](#) datée et signée par le représentant légal ;
- Un justificatif de jouissance des locaux tenant lieu de siège social ;
- Une attestation de parution dans un support d'annonces légales ;
- Un certificat de dépôt des fonds ;
- Un justificatif d'identité du gérant ;
- Une déclaration sur [l'honneur de non-condamnation](#) et une attestation de filiation du gérant datées et signées en original ;
- Tout document attestant de l'existence d'une personne morale lorsqu'elle est associée ou gérante de la société.

Créer une **SCI familiale** en 4 étapes



1

Constituer le capital social de la SCI en réalisant des apports en numéraire ou en nature



2

Rédiger les statuts en prenant soin de désigner un ou plusieurs gérants



3

Publier un avis de constitution de SCI dans un JAL



4

Constituer et déposer un dossier de demande d'immatriculation auprès du guichet unique

LegalPlace.

Zoom : LegalPlace propose de vous accompagner dans la [création de votre SCI familiale](#). Pour bénéficier de cet accompagnement, il vous suffit de remplir un formulaire rapide en ligne et d'y joindre les justificatifs requis. Notre équipe se charge du reste, de la rédaction des statuts de votre SCI jusqu'à son immatriculation.

Comment fonctionne cette société ?

Pour mieux cerner le fonctionnement d'une SCI familiale, voici ces principales caractéristiques telles que son objet social, les associés, leur responsabilité, etc.

L'objet social

L'objet social est **librement déterminé** par les associés selon l'objectif poursuivi par les membres de la famille.

Dans tous les cas, l'objet de la SCI est obligatoirement un objet civil.

En règle générale, l'[objet social d'une SCI](#) familiale porte alternativement sur :

- La gestion en commun d'un patrimoine immobilier détenu par des personnes unies par des liens de parenté ou d'alliance ;
- La mise en location des biens détenus par des membres d'une même famille dans le but de générer des revenus locatifs.

Le capital social

La création d'une SCI familiale n'est pas conditionnée à la réunion d'un montant minimal de [capital social](#).

De ce fait, les associés choisissent **librement** le montant du capital social à indiquer dans les statuts.

A noter : il est possible de créer une [SCI à capital variable](#) pour faire varier le capital social de la SCI librement entre un montant plancher et plafond préalablement déterminés sans réaliser les formalités d'augmentation ou de diminution du capital social.

Les apports

Pour être associé de la SCI et recevoir en contrepartie des parts sociales, des apports doivent être effectués.

A ce titre, 2 types d'apports sont possibles :

- Des [apports en numéraire](#) : il s'agit du dépôt d'une somme d'argent dont la moitié doit être libérée au moment de l'[immatriculation de la SCI](#). Les associés obtiennent alors le [certificat de dépôt des fonds](#) à conserver en vue des formalités d'immatriculation de la société ;

- Des [apports en nature](#) : dans ce cas, il s'agit de l'apport de biens mobiliers ou immobiliers, matériels ou immatériels, etc.

Attention : si un bien soumis à publicité foncière est apporté au capital de la SCI, les statuts doivent être rédigés par un notaire.

Les associés et leur responsabilité

Pour instituer une SCI familiale, il faut impérativement au moins **2 associés**. De plus, les associés doivent être de la même famille, par parenté ou par alliance.

Attention : contrairement à la [SASU](#) et à l'[EURL](#), qui sont respectivement les formes unipersonnelles de la [SAS](#) et de la [SARL](#), il est impossible de [créer une SCI seul](#).

En outre, la responsabilité des associés est **illimitée**.

En d'autres termes, cela signifie qu'il ne sont pas seulement responsables à hauteur des parts sociales détenues, mais responsables **solidairement** et indéfiniment pour la totalité de la dette, le cas échéant.

Ils peuvent donc être tenu responsable de la dette dans la totalité et devoir l'apurer grâce à leur **patrimoine personnel**, si besoin.

Les droits des associés

La qualité d'associé **offre différents droits**, à savoir :

- Les droits de participation aux décisions importantes de la société : en se réunissant aux AG et en votant selon un nombre de voix égal à sa quote part dans le capital ;
- Les droits d'information : il peut demander que certains documents ;
- Le droit de céder des parts sociales : généralement, il doit respecter une procédure d'autorisation préalable lors de la cession de parts conformément à la clause d'agrément contenue dans les statuts, le cas échéant

Les parts sociales

Eu égard à sa qualité d'associé, ce dernier reçoit des **parts sociales** proportionnellement à sa participation au capital social.

Il est possible d'effectuer un [démembrement de SCI](#) par le biais des parts sociales

pour attribuer la [nue-propriété](#) à certains associés, et l'usufruit à d'autres.

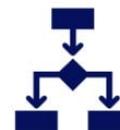
Ce qu'il faut retenir de la **SCI familiale**



Minimum de 2 associés unis par un lien de parenté ou d'alliance dont la responsabilité est illimitée au prorata de leur participation au capital social



Objet social ne pouvant avoir un but lucratif : la vente ou l'achat de biens par une SCI familiale ne doivent pas avoir pour but de générer du profit



Outil de transmission d'un patrimoine familial : application d'abattements en cas de donation de parts sociales aux héritiers, protection du concubin survivant, avantages fiscaux en fonction de la durée de détention des biens détenus par la société...

LegalPlace.

Quelle est la fiscalité applicable à cette SCI ?

Les associés d'une SCI familiale bénéficient d'une **fiscalité avantageuse**.

En effet, en terme de fiscalité les avantages sont les suivants :

- Une imposition de principe à l'IR, avec un choix possible pour une [SCI à l'IS](#), supporté par les associés à hauteur de leur participation dans la société ;
- Une exonération de la TVA (sauf en cas de prestation d'hébergement et de location nue de locaux professionnel) ;
- La plus-value immobilière des particuliers en cas de cession si la SCI est à l'IR ou l'abattement pour durée de détention des titres si la SCI est l'IS ;
- Un abattement de 50% pour une durée de détention de 2 à 8 ans et un abattement de 65% pour une détention au-delà de 8 ans.

A noter : en contrepartie des avantages susvisés, la SCI familiale est contrainte à la tenue d'une [comptabilité](#) régulière et complète.

Comment est assurée la gestion de la SCI ?

Dans le cadre d'une SCI familiale, un ou plusieurs [gérants](#) doivent obligatoirement être nommés.

En effet, il s'agit d'une **formalité obligatoire** pour la création d'une telle société.

Son organisation et la détermination des limites de leurs pouvoirs sont renseignées dans les statuts. Il sera responsable devant les associés.

Cela permet de savoir quelles décisions le gérant peut prendre seul et celles qui devront être soumises au vote lors de l'[assemblée générale des associés de la SCI](#).

Ensuite, ce gérant est tenu d'agir dans l'intérêt de la société, conformément à l'[article 1848 du code civil](#).

A l'inverse, s'il manque à ses fonctions, il **peut engager sa responsabilité civile**. S'il viole des clauses statutaires ou en cas de faute ou de fraude, il peut également engager sa responsabilité pénale.

Bon à savoir : le plus souvent, lors de la création d'une SCI, les parents sont désignés en qualité de co-gérant. A défaut, de précision dans les statuts, leur mandat prend à la date de leur décès.

Quels avantages à ouvrir une SCI familiale ?

Créer une SCI familiale permet de bénéficier **des avantages suivants** :

- La gestion du/des biens immobiliers par un gérant : ainsi les associés n'ont pas s'occuper de la gestion quotidienne, administrative de la société leur laissant du temps et évitant les conflits familiaux ;
- La conservation du patrimoine et la gestion de la succession : une SCI permet d'éviter la dislocation du patrimoine lors de la succession ;
- Une fiscalité et une imposition avantageuse : en effet, les associés peuvent choisir le régime d'imposition, bénéficier de la plus value immobilière des particulier en cas de cession et quand la SCI est à l'IR en cas de cession , des abattement en cas de détention de titres, etc.

Quels sont ses inconvénients ?

En revanche, malgré d'indéniables avantages, la création d'une SCI familiale génère **également quelques inconvénients** qu'il est important de souligner :

- Il faut au minimum 2 associés. Si en cours de vie sociale, les parts sociales viennent à être réunies dans une seule main, l'associé dispose d'un an pour remédier à la situation ;
- L'interdiction d'effectuer des activités commerciales : l'objet d'une telle société doit obligatoirement être civil ;
- La tenue obligatoire d'une comptabilité détaillée : notamment si la SCI est à l'IS et la conservation des pièces comptables à titre de preuve d'existence de la SCI pendant au moins 10 ans.

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

Les avantages

– La gestion des biens par un gérant ;– La conservation du patrimoine familial et la gestion de la succession ;

– Une fiscalité et une imposition avantageuse.

Les inconvénients

– La nécessité d'avoir au moins 2 associés ;– L'interdiction d'exercer des activités commerciales ;

– La tenue obligatoire d'une comptabilité détaillée et la conservation des pièces comptables.

Quel est le coût de création d'une SCI familiale ?

S'il est possible de [créer une SCI sans apport](#), créer une SCI familiale génère des coûts à la charge de la société en cours de création mais également des associés.

Voici un tableau récapitulatif des frais à prévoir :

Etape de la procédure de création

Réalisation d'apports

Rédaction des statuts

Enregistrement des statuts au Service des impôts des entreprises (SIE)

Coût

A partir de 1€

De 0 à plusieurs milliers d'euros

De 0 à 5% de la valeur des apports en nature

Publication de l'avis de création (tarif en vigueur depuis le 1er janvier 2023)	Tous les départements : 185€ La Réunion et Mayotte : 217 €
Frais d'immatriculation (émoluments du greffe, frais de dépôt d'acte)	Environ 70€
Dépôt de la déclaration des bénéficiaires effectifs	21,41€

FAQ

Peut-on créer une SCI familiale sans apport ?

La loi ne fait état d'aucun minimum légal pour constituer le capital social d'une SCI. Il est donc possible de créer une SCI avec un capital d'1€ seulement. Toutefois, un capital aussi faible peut dissuader les établissements bancaires d'accorder un prêt à la société.

Quel est l'intérêt de créer une SCI familiale ?

La constitution d'une SCI familiale permet aux membres d'une même famille de détenir un bien en commun sans être entravés par les contraintes de l'indivision. Le patrimoine immobilier familial est transmis plus facilement aux héritiers, sans qu'il ne soit nécessaire de payer des droits de mutation dans certains cas. Les parents peuvent continuer de jouir de la résidence familiale s'ils détiennent des parts sociales en usufruit, tout en permettant aux enfants de conserver le contrôle effectif de la société.

Quels sont les inconvénients de la SCI familiale ?

Malgré des avantages indéniables, la SCI familiale comporte également quelques inconvénients. A ce titre on peut répertorier l'obligation d'établir une comptabilité régulière, la responsabilité illimitée des associés ou encore l'imposition à l'IS en cas de bénéfices tirés de la location.