

## Créer une SCI pour louer

### Description

Créer une [SCI \(Société civile immobilière\)](#) pour louer permet d'investir à plusieurs dans un projet immobilier, et de générer des revenus locatifs à répartir entre les associés.

Cette forme sociale présente ainsi des avantages indéniables pour mettre en location un bien immobilier détenu par la société, incluant :

- Des régimes fiscaux avantageux pour les associés
- La simplification de la transmission d'un patrimoine immobilier aux héritiers

[Créer ma SCI en ligne](#)

## Pourquoi créer une SCI pour louer ?

Les caractéristiques de la SCI lui confèrent des [avantages](#) certains pour les associés qui souhaitent user de cette forme sociale afin d'effectuer un investissement locatif :

- Investir à plusieurs dans un projet immobilier
- Conférer un caractère impersonnel à la relation avec le locataire, et une crédibilité aux propriétaires
- Bénéficier de régimes fiscaux avantageux
- Diminuer le montant des impôts dus par les associés
- Faciliter la transmission du patrimoine immobilier

## Investir à plusieurs dans un projet immobilier

La [création d'une SCI](#) permet à un groupe d'associés d'augmenter leurs capacités d'investissement en développant un projet commun.

A ce titre, chacun peut effectuer des apports au capital en fonction de leur capacité financière, et recevra des parts sociales en échange, proportionnelles à leur participation respective au [capital social de la SCI](#).

L'investissement dans une SCI peut donc se révéler particulièrement rentable si la société génère des revenus importants sans que les charges afférentes à sa gestion

et à l'entretien des biens immobiliers qu'elle détient ne soient trop élevées.

## **Renforcer la crédibilité des propriétaires à l'égard du locataire et des banques**

La mise en location d'un bien immobilier au travers d'une SCI confère un caractère impersonnel à la relation avec le locataire.

Les propriétaires renvoient une image de sérieux, ce qui peut faciliter la gestion de la location et inciter l'occupant du logement à remplir ses obligations locatives.

Réaliser un [investissement immobilier au travers d'une SCI](#) permet également aux associés d'obtenir plus aisément un prêt bancaire. En effet, les banques se révèlent fréquemment plus enclines à accorder un crédit à une société disposant d'un capital et dont les associés sont tenus du passif social de manière illimitée, au prorata de leur participation au capital. Il s'agit pour les établissements bancaires et de crédit d'une garantie intéressante.

## **Bénéficiaire de régimes fiscaux avantageux**

Les associés d'une [SCI soumise à l'impôt sur le revenu](#) peuvent bénéficier de régimes fiscaux avantageux, notamment quant à l'[amortissement du bien détenu par la société](#) :

- Dispositif Robien classique
- Dispositif Borloo neuf

### **Le dispositif Robien classique**

Ce dispositif permet à la SCI de déduire de ses revenus fonciers, et donc de son bénéfice fiscal, les amortissements pratiqués sur les biens immobiliers mis en location. Sont alors appliqués des taux évolutifs en fonction de la durée de détention du bien.

### **Le dispositif Borloo neuf**

Ce dispositif permet à la SCI de bénéficier d'un régime d'amortissement plus favorable, dont le taux maximum n'excède pas 6% par an.

Il n'est toutefois applicable qu'aux **investissements immobiliers réalisés entre le 1<sup>er</sup> septembre 2006 et le 31 décembre 2009**

concernant des biens anciens réhabilités. Le logement doit être proposé à un loyer plus restrictif à des locataires respectant certains plafonds de ressources.

## Diminuer le montant des impôts dus par les associés

Au sein d'une SCI à l'IR, la déclaration des bénéfices imposables se fait au travers de la déclaration annuelle des revenus des associés. Chacun paie alors les impôts dus par la société au prorata de sa participation au capital social.

Lorsque la SCI connaît un déficit foncier, notamment lorsque les charges sont supérieures aux revenus réalisés au cours de l'exercice social, il est possible pour les associés de déclarer le déficit foncier. Cette technique leur permet de diminuer le montant de leurs revenus fonciers, et donc les impôts dus par les associés.

Afin d'éviter que les associés paient les impôts pour le compte de la société, il leur est également possible de verser les bénéfices imposables sur un compte courant d'associé dès leur perception. En effet, le paiement de l'impôt n'est requis que lorsque l'associé perçoit effectivement les bénéfices imposables de la SCI.

Les associés peuvent donc attendre de recevoir les dividendes à la clôture de l'exercice social avant de se verser les bénéfices imposables, ce qui leur permet de disposer des ressources suffisantes pour s'acquitter de l'impôt.

**Bon à savoir** : lorsque les associés optent pour [le régime de l'impôt sur les sociétés \(IS\)](#), la SCI paie directement ses impôts et ses bénéfices imposables sont soumis au taux fixe de 25% depuis le 1er janvier 2022. Il est possible d'appliquer le taux réduit de 15% à la part des bénéfices inférieure à 38 120€ lorsque la société répond aux critères de la PME. L'option pour ce mode d'imposition est toutefois irrévocable.

## Faciliter la transmission du patrimoine immobilier

La SCI constitue une technique d'optimisation de la transmission d'un patrimoine immobilier.

Cette forme sociale permet d'une part d'[éviter l'application des règles de l'indivision](#). En effet, lorsque l'ensemble des héritiers détiennent le bien en copropriété, l'indivisaire qui souhaite sortir de l'indivision contraint l'ensemble des copropriétaires à vendre le bien.

Au sein d'une SCI, le bien est détenu par la société, et les associés sont propriétaires de parts sociales. Il suffit alors pour l'associé qui décide de [sortir de la SCI](#) de céder

ses parts sociales à un autre associé, à la société ou à un tiers, sans pour autant impacter la situation de la société.

La constitution d'une SCI permet d'autre part d'éviter de s'acquitter de droits de mutation en cas de donation entre parents et enfants. Le montant de l'exonération est en effet limité à 100 000€ tous les 15 ans.

Il peut s'avérer compliqué d'éviter de payer ces droits lorsque le bien est détenu en nom propre, la valeur d'un bien immobilier excédant fréquemment ce montant.

Toutefois, lorsque le bien à transmettre est détenu au travers d'une SCI, il suffit pour les parents associés de céder progressivement leurs parts sociales à hauteur de 100 000€ tous les 15 ans et par enfant afin d'éviter de payer les droits de mutation.

S'ils procèdent au [démembrement des parts sociales de la SCI](#), il leur est également possible de conserver la jouissance du bien et la gérance de la société, tout en cédant la nue-propiété des parts à leurs enfants.

## Comment créer une SCI ?

La création d'une SCI implique de suivre des étapes précises :

### Les 4 étapes pour créer une SCI



**LegalPlace.**

**Zoom** : La réalisation des différentes formalités de constitution se révélant fréquemment contraignante, il est fortement recommandé d'avoir recours aux services d'un professionnel tel que LegalPlace. En effet, nous vous proposons de [créer votre SCI en ligne](#) et d'effectuer toutes les démarches à votre place, de la rédaction des statuts à l'immatriculation de la société auprès du greffe. Pour cela, il vous suffit de remplir un formulaire en ligne en moins de 3 minutes.

## Etape 1 : réaliser des apports au capital social

Afin de constituer le capital social de la SCI, chaque associé doit effectuer des apports qui peuvent être de 2 catégories différentes :

- Apports en numéraire : il s'agit d'apports en argent. Les sommes doivent être déposées sur un compte bancaire au nom de la SCI. Les associés recevront en échange un certificat de dépôt des fonds à joindre au dossier de demande d'immatriculation.
- [Apports en nature](#) : il s'agit d'apports de biens meubles ou immobiliers. Il est nécessaire de les évaluer afin de les comptabiliser dans le capital social de la SCI, qui doit faire l'objet d'une clause statutaire spécifique.

Du fait de l'absence de disposition légale relative à ce point, il n'existe pas de capital minimum pour la SCI, contrairement à certaines sociétés commerciales comme la Société anonyme (SA). Il est ainsi possible de créer une SCI avec un capital d'1€ seulement.

## Etape 2 : rédiger les statuts de la SCI

La rédaction des [statuts d'une SCI](#) constitue une étape importante de sa création. En effet, ce document est conditionnel au bon déroulement de la vie sociale de la société. Il est donc crucial d'y apporter une attention toute particulière.

- [Dénomination sociale](#): celle-ci est librement choisie, bien qu'il faille rechercher que le nom ne soit pas déjà utilisé par une société du même champ d'activité, au risque de s'exposer à une action en contrefaçon.
- Durée de vie de la SCI : elle doit être de 99 ans maximum.
- [Objet social de la SCI](#)
- Adresse du siège social : la SCI peut être domiciliée indifféremment à l'un des immeubles détenus par la société ou à tout autre endroit choisi par les associés.
- Identité des associés
- Montant des apports au capital effectués : en cas d'apports en nature, les statuts doivent comporter l'évaluation des biens apportés.

- Montant du capital social ou, le cas échéant, plancher et plafond du [capital variable](#)
- 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. Sauf disposition contraire des statuts, il doit être désigné sur décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Les statuts peuvent également comporter d'autres dispositions, relatives notamment au quorum et aux règles de vote en assemblée générale ou aux modalités de cession de parts sociales.

Depuis le 1er janvier 2015, il n'est plus obligatoire d'[enregistrer les statuts de la SCI](#) au Service des impôts des entreprises (SIE), sauf dans 2 cas :

- Lorsque les statuts sont établis par acte authentique : c'est le cas si les statuts ont été rédigés par un notaire.
- En cas d'apport d'immeuble au capital social

Le cas échéant, l'enregistrement des statuts doit être effectué et les droits afférents payés dans un **délaï d'1 mois suivant leur signature**.

### **Etape 3 : publier un avis de création dans un journal d'annonces légales**

La SCI doit procéder à la publication d'un avis de constitution dans un journal d'annonces légales édité dans le département d'immatriculation de la société dans un **délaï d'1 mois suivant la signature des statuts**.

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

- Nature des statuts : à savoir s'il s'agit d'un acte authentique dressé par un officier de justice (notaire) ou d'un [acte sous seing privé](#) lorsqu'ils sont rédigés par les associés eux-mêmes.
- Date des statuts
- [Raison sociale](#)
- Statut particulier de la société civile (SCI)
- Adresse du [siège social](#)
- Montant du capital social ou, s'il s'agit d'un capital variable, montant plancher
- [Objet social](#)
- Durée de la société
- Identité et coordonnées du gérant

- Le cas échéant, modalités de cession des parts sociales (clause d'agrément... )
- Identité du signataire de l'annonce
- Greffe d'immatriculation

Une fois l'annonce publiée, la SCI se verra remettre une attestation de parution dans un journal d'annonces légales qu'il convient de joindre au dossier de demande d'immatriculation à adresser au greffe en vue de l'immatriculation de la société au [RCS](#)

## Etape 4 : immatriculer la SCI au Registre du commerce et des sociétés (RCS)

L'immatriculation de la SCI correspond à l'étape finale de sa création permettant à la société d'acquiescer la personnalité juridique. Cette démarche est réalisée par la constitution d'un dossier de demande de création directement en ligne auprès du guichet unique sur le site de l'INPI.

Les pièces justificatives suivantes au format numérique viennent composer le dossier de demande d'immatriculation de la SCI :

- Les informations demandées sur l'ancien [formulaire M0 de déclaration d'immatriculation d'une société civile \(Cerfa n°13958\\*02\)](#)
- 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 de la SCI](#) datée et signée par le représentant légal
- Un justificatif de jouissance des locaux tenant lieu de siège social
- Une attestation de parution dans un journal d'annonces légales
- Un justificatif d'identité du gérant
- Une déclaration sur l'honneur de non-condamnation du gérant datée et signée en original
- Une attestation de filiation du gérant
- Tout document attestant de l'existence d'une personne morale lorsqu'elle est associée ou gérante de la société

La SCI recevra l'[extrait Kbis](#) une fois l'immatriculation réalisée par le greffe.

## Peut-on créer une seule SCI pour louer ?

La SCI ne compte pas parmi les formes sociales pour lesquelles la présence d'un associé unique est admise :

- [Société à responsabilité limitée \(SARL\)](#) : sa forme unipersonnelle est l'[Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée \(EURL\)](#).
- [Société par actions simplifiée \(SAS\)](#) : sa forme unipersonnelle est la [Société par actions simplifiée unipersonnelle \(SASU\)](#).

Ainsi, quel que soit le but visé par l'associé, il n'est pas possible de [créer une SCI seul](#) . Le greffe du Tribunal de commerce rejette systématiquement toute demande d'immatriculation d'une SCI introduite par un associé unique.

Bien que l'[article 1832 du Code civil](#) requiert la présence obligatoire d'au moins 2 associés, il peut être procédé à une répartition des parts sociales avantageuse pour l'associé qui souhaite participer seul à la SCI. En effet, aucune disposition légale n'empêche un associé de détenir 99.9% du capital, ce qui lui confère un contrôle de fait sur la société.

Il doit également être noté qu'en principe, la réunion des parts sociales en une seule main en cours de vie sociale entraîne la [dissolution et la liquidation de la SCI](#) en l'absence de régularisation de la situation dans un délai d'1 an.

Toutefois, l'administration fait généralement preuve d'une grande tolérance en présence d'une SCI devenue unipersonnelle en cours de vie sociale. Il est donc possible de préparer la société à cette éventualité à sa création, en rédigeant les statuts en ce sens.

Ainsi, l'associé qui souhaite devenir associé unique de la SCI peut introduire une clause d'agrément dans les statuts de la société afin de pouvoir acquérir prioritairement les parts de l'associé sortant ou décédé.

## FAQ

### Quel type de SCI choisir pour un investissement locatif ?

Le choix du type de SCI varie selon la situation des associés. Lorsque ces derniers appartiennent tous à la même famille, il est possible de créer une SCI familiale. En

l'absence de tels liens, une SCI de location ou de gestion semble être le bon choix.

## **Peut-on être locataire de sa SCI ?**

En tant qu'associé d'une SCI, il est possible de louer un des biens détenus par la société, ou de l'occuper à titre gracieux sans payer de loyer. Cette option engendre toutefois des conséquences fiscales : elle prive notamment l'associé concerné du bénéfice de l'abattement de 30% sur l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI).

## **Peut-on créer une SCI pour louer des biens meublés ?**

La SCI est une forme sociale adaptée pour mettre en location des logements meublés. Cette opération étant considérée comme un acte de commerce, la société est toutefois soumise d'office au régime de l'impôt sur les sociétés (IS), et ne peut bénéficier du régime de l'impôt sur le revenu (IR). Il en résulte que la SCI se doit d'appliquer un certain nombre de règles normalement applicables uniquement aux sociétés commerciales, comme l'obligation de tenir une comptabilité rigoureuse et de déposer les comptes annuels au greffe du Tribunal de commerce à la clôture de chaque exercice social.