

Comment emprunter en SCI ?

## Description

L'emprunt au sein d'une [SCI familiale](#) est une démarche courante pour financer des projets immobiliers. Que ce soit acquisition, la construction ou la rénovation de bien.

La SCI en tant que structure juridique spécifique, offre aux associés des opportunités et des contraintes particulières en matière d'emprunt.

Cette approche permet de mutualiser les ressources des associés et de structurer le [financement d'entreprise](#) de manière adaptée aux besoins.

[Créer ma SCI en ligne](#)

## Qu'est-ce qu'un emprunt en SCI familiale ?

Un emprunt en SCI familiale fait référence à un prêt contracté par une [société civile immobilière](#) (SCI). Les associés sont principalement des **membres d'une même famille**. Lorsque la SCI familiale souhaite acquérir un bien immobilier ou financer des projets liés à l'activité, elle peut avoir recours à un **emprunt bancaire**.

L'utilisation d'un emprunt en SCI familiale peut présenter des avantages. Notamment la possibilité de partager les coûts et les responsabilités entre les membres de la famille. Ainsi que la flexibilité dans la gestion et la transmission du **patrimoine immobilier**.

## Quels sont les avantages du prêt au sein d'une SCI familiale ?

Recourir à l'emprunt au sein d'une SCI familiale représente **plusieurs avantages** qui peuvent être attractifs pour les familles souhaitant gérer un patrimoine immobilier.

Voici quelques-uns de ces avantages.

### Mutualisation des ressources

En optant pour une SCI familiale, les membres de la famille peuvent mutualiser leurs ressources financières pour financer un projet immobilier commun. Cela permet de **mobiliser des fonds plus importants**

qu'individuellement.

## Gestion patrimoniale structurée

La SCI offre un cadre juridique permettant une gestion structurée du patrimoine immobilier familial. L'emprunt peut ainsi être utilisé pour **acquérir, rénover ou développer des biens immobiliers**, contribuant à la croissance du patrimoine.

## Souplesse dans la répartition des parts

Les parts sociales d'une SCI peuvent être réparties de manière flexible entre les membres de la famille. L'emprunt peut donc être souscrit en fonction des parts détenues par chaque associé, offrant **une répartition équitable des charges financières**.

## Transmission facilitée

La SCI facilite la transmission du patrimoine immobilier de génération en génération. L'emprunt peut être **un moyen efficace de financer** des projets tout en préservant le patrimoine familial pour les héritiers.

## Avantages fiscaux

Les intérêts d'emprunt et les charges liées à l'emprunt peuvent être déductibles fiscalement dans le cadre d'une SCI. Cela peut représenter **un avantage fiscal pour les associés**, réduisant ainsi la pression fiscale globale.

## Gestion familiale et décisions collégiales

La SCI offre un cadre propice à la prise de décisions collégiales. Les membres de la famille peuvent participer activement aux choix stratégiques liés à l'emprunt. Favorisant ainsi une **gestion familiale transparente et participative**.

## Protection du patrimoine privé

La structure juridique de la SCI offre une certaine protection du patrimoine privé des associés en cas de difficultés financières. Les biens immobiliers détenus par la SCI sont **séparés du patrimoine individuel des associés**.

## Facilité de gestion successorale

La SCI facilite la gestion successorale en permettant une **transmission progressive du patrimoine**. L'emprunt peut être envisagé dans une perspective à long terme. Avec une vision claire de la continuité de la propriété familiale.

Il est essentiel de noter que chaque situation est unique. Les avantages spécifiques peuvent varier en fonction des **objectifs, des besoins et de la structure** particulière de la famille.

## Quels sont les avantages et inconvénients de l'emprunt à plusieurs ?

Souscrire un prêt immobilier au sein d'une SCI présente plusieurs avantages, notamment lors de l'acquisition d'un bien immobilier par **plusieurs associés**.

Voici quelques raisons justifiant le recours à un prêt immobilier en SCI mais également les inconvénients à prendre en compte avant de vous lancer.

### Les avantages

Les principaux avantages de l'emprunt en SCI familiale sont les suivants :

1. Effet de levier financier : le prêt immobilier permet de tirer parti de l'effet de levier, augmentant la rentabilité de l'investissement en prenant en compte les taux d'intérêt, l'épargne et le loyer versé à la SCI.
2. Meilleures garanties bancaires : la capacité financière de chaque associé est prise en compte, offrant ainsi des garanties plus solides à la banque. La combinaison des capacités d'emprunt de plusieurs associés peut conduire à une meilleure acceptation du prêt.
3. Maintien de la répartition du capital : si un associé dispose d'une capacité d'emprunt plus importante, il peut la mettre à disposition des autres associés sans affecter la répartition du capital. Cela est particulièrement utile si l'un des associés souhaite emprunter sans avoir un contrat à durée indéterminée (CDI).
4. Évaluation fiscale avantageuse des parts sociales : la valeur fiscale des parts sociales de la SCI est évaluée en fonction de la différence entre la valeur du bien immobilier et le capital restant dû du prêt. Cela peut conduire à une valorisation plus basse des parts sociales, offrant des avantages fiscaux lors de la transmission à la génération suivante.

## Les inconvénients

Cependant, il est essentiel de noter certains **inconvénients liés au prêt immobilier en SCI** :

1. Responsabilité indéfinie des associés : en cas de difficultés de remboursement, la banque peut se tourner directement vers les associés, qui sont responsables indéfiniment du reste dû, en proportion de leur capital social dans la société.
2. Accord unanime des associés : pour contracter un emprunt, l'accord de tous les associés est nécessaire. Car ils sont tous indirectement engagés en cas de dettes de la société.
3. Nécessité de couvrir les charges par les loyers : il est crucial que les loyers perçus couvrent l'ensemble des charges. Afin d'éviter un cash flow négatif. Sinon, les associés pourraient devoir effectuer des versements réguliers dans le compte courant d'associés.
4. Exigence d'une assurance emprunteur : les banques peuvent exiger une assurance emprunteur couvrant au moins la perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA) et le décès. Ce qui peut représenter un coût supplémentaire.

Malgré ces inconvénients, le prêt immobilier en SCI reste une option attrayante pour les familles cherchant à investir collectivement dans l'immobilier. Nécessitant toutefois une gestion prudente et une compréhension approfondie des **implications financières et juridiques**.

## Comment faire un emprunt en SCI familiale ?

Pour financer une SCI, les associés peuvent opter pour un apport personnel et/ou recourir à un emprunt bancaire.

### Les sources de financement d'une SCI

Voici les **options de financement** pour une SCI :

1. Apport personnel
2. Emprunt immobilier
3. Remboursement du compte courant d'associé.

### Apport personnel

---

Les associés peuvent contribuer financièrement **en apportant des fonds personnels** à la SCI. Ces apports peuvent prendre la forme d'argent, de biens immobiliers ou d'autres actifs.

## **Emprunt immobilier**

La SCI peut souscrire un emprunt en son nom pour financer l'acquisition d'un bien immobilier. Dans ce cas, la société est responsable du remboursement de l'emprunt, et les revenus locatifs peuvent être intégrés aux ressources personnelles des associés. Les capacités d'emprunt de tous les associés sont prises en compte, ce qui peut permettre d'obtenir **un montant de prêt plus élevé qu'avec un emprunt individuel**.

Les associés peuvent également choisir d'emprunter individuellement auprès d'une banque. Ils utilisent ensuite les fonds ainsi obtenus pour financer la SCI, que ce soit par un [apport en numéraire](#) ou un dépôt sur un compte courant d'associé.

Les SCI familiales qui ne cherchent pas à générer des **revenus locatifs immédiats** privilégient souvent cette option.

## **Remboursement du compte courant d'associé**

Si les associés ont contribué à la SCI via un compte courant d'associé, ils peuvent demander le remboursement de ces fonds à tout moment, tant que cela ne compromet pas la santé financière de la société.

## Quelles sont les sources de financement d'une SCI ?

### Sources de financement pour une SCI

Apport personnel

Emprunt immobilier

Remboursement du compte courant d'associé

LegalPlace.

### Responsabilités et considérations

L'emprunt immobilier en SCI ou au nom propre implique des conditions relativement similaires. Il est crucial de bien évaluer les capacités financières de la SCI et de ne pas surestimer les revenus locatifs. Les associés dans une **SCI assument une responsabilité indéfinie**, contrairement à une société commerciale, ce qui implique que leur patrimoine personnel n'est pas protégé en cas de difficultés financières.

Le choix entre un emprunt au nom de la SCI et un emprunt personnel des associés dépend des **objectifs spécifiques de la SCI**, de sa structure et de sa stratégie en matière de revenus locatifs.

### Quelles sont les formalités à accomplir pour souscrire un emprunt en SCI ?

Pour obtenir un emprunt bancaire en tant que société civile immobilière familiale, il est essentiel de commencer par vérifier si les statuts de la SCI autorisent **la souscription d'emprunts**.

Si nécessaire, une modification des statuts lors d'une [assemblée générale](#) s'avère cruciale, avec l'**approbation des associés**.

Ensuite, identifiez des banques potentielles offrant des conditions de prêt adaptées et constituez **un dossier complet** incluant les informations financières de la SCI, les garanties proposées, le montant et les modalités de remboursement.

Des discussions avec la banque sur les garanties nécessaires, comme des **cautions personnelles ou des hypothèques** sont importantes.

Après la soumission de la demande de prêt, la banque procédera à un examen approfondi, évaluera les risques et, en cas d'approbation, rédigera un contrat de prêt.

Respectez ensuite **les formalités légales**, et mettez en place les garanties requises, comme l'établissement d'une hypothèque.

Souscrivez également à une assurance emprunteur conformément aux exigences de la banque.

**Zoom** : la souscription d'un emprunt pour acquérir un bien en SCI s'ajoute à la longue liste de démarches nécessaires pour constituer une société. Afin de vous décharger de ce poids, il vous est possible de [confier la création de votre SCI à LegalPlace](#). Vous n'aurez ainsi qu'à vous préoccuper de solliciter les établissements bancaires pour obtenir un emprunt.

## Quelles sont les garanties demandées par la banque pour un prêt en SCI familiale ?

Lors de l'acquisition immobilière au sein d'une SCI familiale, chaque associé assume une responsabilité personnelle des dettes **en proportion de sa participation au capital social**. Afin de souscrire un emprunt, chaque associé de la SCI familiale doit fournir des garanties financières adéquates.

En général, les banques exigent deux types de garanties pour assurer le remboursement en cas de défaut de paiement des mensualités par la SCI :

1. Garantie hypothécaire : il s'agit d'une hypothèque qui permet à la banque de saisir le bien immobilier acquis par la SCI en cas de non-remboursement. L'enregistrement de l'hypothèque se fait devant un notaire, entraînant des frais notariés supplémentaires pour la SCI familiale.

2. Garantie personnelle : Généralement sous la forme d'une caution, chaque associé de la SCI se porte garant personnellement à concurrence de ses parts dans la société.

**A noter** : il est fréquent que la banque exige que les associés souscrivent une assurance / décès invalidité. Cette assurance vise à couvrir les risques liés à l'incapacité de travail, à l'invalidité, et au décès, afin de garantir le remboursement des mensualités en cas d'événements imprévus.

## Quelles sont les règles légales régissant les emprunts au sein d'une SCI familiale ?

La société civile immobilière (SCI) a la possibilité de contracter des emprunts pour financer diverses opérations immobilières, comme **l'achat, la construction, ou la rénovation de biens**. La capacité d'emprunt dépend de la situation financière de la SCI et de la confiance des prêteurs.

Les décisions d'emprunt au sein d'une SCI doivent généralement être prises collectivement par les associés. En **conformité avec les dispositions statutaires**, et les modalités de décision doivent être définies dans les [statuts de la SCI](#).

Les banques exigent fréquemment des garanties, telles que des **hypothèques sur les biens** détenus par la SCI. Et parfois des **cautions personnelles** des associés.

La forme des emprunts, qu'il s'agisse de prêts classiques, in fine, à taux variable, etc, dépend des besoins de la SCI et des conditions du marché.

Il est essentiel de définir clairement dans le contrat d'emprunt les modalités de remboursement, la durée du prêt et les taux d'intérêt, lesquels **peuvent varier** en fonction des négociations avec la banque et des conditions du marché financier.

Les emprunts peuvent avoir des **implications fiscales pour la SCI et ses associés**.

Certains emprunts ou garanties, comme les hypothèques, peuvent nécessiter un enregistrement auprès des autorités compétentes et une publication au registre foncier.

Le choix entre l'impôt sur le revenu (IR) ou [l'impôt sur les sociétés \(IS\)](#) par la SCI peut **influencer la fiscalité des emprunts** et des revenus générés par les biens détenus.

## Quel impact l'emprunt peut-il avoir sur la

---



## responsabilité des associés ?

La société civile immobilière est une forme de société souvent utilisée pour la gestion du patrimoine immobilier, notamment en famille.

L'emprunt peut avoir **des implications sur [la responsabilité des associés d'une SCI](#)**, et cela dépend notamment du type d'emprunt contracté et de la structure de SCI.

Voici quelques points à considérer.

### Responsabilité limitée

En général, l'un des avantages de la création d'une SCI est que la responsabilité des associés est limitée au montant de leurs apports. Cela signifie que les créanciers ne peuvent normalement pas poursuivre les biens personnels des associés pour les dettes de la SCI. L'emprunt contracté par SCI devrait normalement engager les biens de la SCI et non ceux des associés.

### Engagement personnel

Cependant, dans certains cas les banques peuvent demander aux associés de se porter caution de manière personnelle pour l'emprunt de la SCI. Cela signifie que si la SCI ne peut pas rembourser le prêt, la dette peut être imputée personnellement aux associés.

### Affectation des biens de la SCI

En cas de défaut de remboursement par la SCI, les biens détenus par la SCI peuvent être saisis pour rembourser la dette. Cependant, cela ne devrait normalement pas affecter les biens personnels des associés, sauf s'ils se sont portés caution personnellement.

### La clause de responsabilité limitée dans les statuts

Il est courant d'inclure dans les statuts de la SCI une clause indiquant que la responsabilité des associés est limitée au montant de leurs apports. Cela renforce la protection des biens personnels des associés.

### Gestion prudente

Les associés doivent veiller à ce que la gestion de la SCI et ses finances soit prudente. Une mauvaise gestion financière ou des actes répréhensibles peuvent, dans certains cas, entraîner une remise en cause de la responsabilité limitée.

## Quelles implications fiscales doivent être prises en compte lors de l'emprunt en SCI familiale ?

Lorsque l'on emprunte au sein d'une société civile immobilière (SCI) familiale, il est essentiel de prendre en compte plusieurs **implications fiscales**.

Voici quelques points à considérer :

- Intérêts d'emprunt déductibles : les intérêts d'emprunt peuvent être déductibles des revenus fonciers de la SCI, réduisant ainsi l'assiette imposable. Cependant, il est important de respecter les conditions spécifiques pour bénéficier de cette déduction.
- Fiscalité des associés : les associés sont imposés sur leur part des revenus fonciers générés par la SCI. Si les intérêts d'emprunt réduisent le bénéfice foncier, cela peut avoir un impact sur la fiscalité individuelle des associés.
- Remboursement du [capital d'une entreprise](#) : le remboursement du capital de l'emprunt n'est pas déductible des revenus fonciers. Il est donc important de comprendre la répartition entre le remboursement des intérêts et celui du capital dans les mensualités.
- Régime fiscal de la SCI : la SCI peut opter pour l'impôt sur le revenu (IR) ou l'impôt sur les sociétés (IS). Le choix du régime fiscal peut influencer la façon dont les revenus et les charges financières sont imposés.
- Impact sur la plus-value : en cas de revente d'un bien détenu par la SCI, le remboursement anticipé d'un emprunt peut avoir des conséquences fiscales sur la plus-value réalisée. Il est important de comprendre ces implications lors de la gestion de l'emprunt.
- TVA sur les intérêts d'emprunt : la SCI peut être assujettie à la TVA si elle réalise des opérations économiques passibles de cet impôt. Les intérêts d'emprunt peuvent être soumis à la TVA dans certains cas. Cela doit être pris en compte dans la gestion fiscale.
- Conséquences en cas de [cession de parts de SCI](#) : l'emprunt peut également avoir des conséquences fiscales en cas de cession de parts de la SCI. Les associés doivent être conscients des implications fiscales liées à une éventuelle transmission de parts.

## En quoi ce type d'emprunt représente-t-il une stratégie financière et patrimoniale pertinente pour les familles ?

L'emprunt au sien s'un SCI familiale peut **représenter une stratégie financière et patrimoniale pertinente pour les familles**, offrant plusieurs avantages.

### Limitation des risques

La SCI permet une **responsabilité limitée des associés**. Limitant ainsi leur explosion personnelle aux risques liés à l'emprunt. Les créanciers ne peuvent généralement pas saisir les biens personnels des associés en cas de difficultés financières de la SCI.

### Gestion familiale du patrimoine

La SCI facilite la gestion du patrimoine immobilier familial, en regroupant les biens détenus par les membres de la famille au sein d'une entité unique. Cela **simplifie la transmission successorale** et la gestion collective des biens.

### Facilitation des successions

La transmission des parts de la SCI est généralement plus aisée que la transmission directe de biens immobiliers. Les héritiers peuvent hériter des parts de la SCI, ce qui peut **faciliter la continuité de la gestion patrimoniale**.

### Optimisation fiscale

La SCI offre une certaine **flexibilité en matière de fiscalité**. Les associés peuvent choisir entre l'impôt sur le revenu (IR) et l'impôt sur les sociétés (IS). Ce qui permet d'optimiser la [fiscalité de la SCI](#) en fonction de la situation de chaque associé.

### Déduction des intérêts d'emprunt

Les intérêts d'emprunt contractés par la SCI peuvent être **déductibles des revenus fonciers**. Réduisant ainsi l'assiette imposable et permettant une optimisation fiscale.

## Gestion des charges et revenus

La SCI permet de répartir les charges et les revenus entre les associés selon leurs parts respectives dans la société. Offrant ainsi une certaine **souplesse dans la gestion financière**.

## Protection du patrimoine familial

En cas de revente d'un bien détenu par la SCI, la plus-value est généralement **imposée au niveau de la SCI**. Préservant ainsi le patrimoine personnel des associés.

## Accès au crédit

La SCI peut faciliter l'obtention de crédit. La banque peut prendre en compte la **solidité financière de la SCI** plutôt que la situation personnelle de chaque associé.

Il est important de noter que la création et la gestion d'une SCI familiale impliquent des **coûts et des obligations administratives**.

**Bon à savoir** : Une SCI peut prétendre à de nombreuses [aides](#) qui peuvent prendre la forme de subventions ou de déductions fiscales.

## FAQ

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

Une SCI familiale est une forme juridique qui permet à plusieurs membres d'une même famille de détenir, gérer et transmettre ensemble des biens immobiliers. Elle n'a pas d'activité commerciale, se concentrant plutôt sur la gestion d'un patrimoine immobilier. Les associés, membres de la famille, détiennent des parts sociales représentant leur participation dans la société.

### Quelles sont les critères d'éligibilité pour un emprunt SCI familiale ?

Les critères peuvent varier selon les institutions financières, mais généralement, elles

---

évaluent la solidité financière de la SCI, la solvabilité des emprunteurs et la viabilité du projet immobilier.

## **Comment se passe le remboursement de l'emprunt au sein de la SCI familiale ?**

Le remboursement de l'emprunt au sein d'une SCI familiale est déterminé par les statuts de la société. Ces statuts précisent comment les charges, y compris le remboursement de l'emprunt, seront réparties entre les membres, souvent en fonction de leur participation dans la SCI. Les modalités de remboursement, la responsabilité solidaire des membres, la gestion des impayés et les conséquences en cas de cession de parts sont également définies dans les statuts.