

SCI ou indivision : bien choisir selon votre situation

## Description

La question du choix entre une [SCI](#) et l'indivision revêt une importance cruciale pour les propriétaires immobiliers, que ce soit dans le cadre de l'investissement, de la gestion du patrimoine familial ou de la transmission successorale.

Ces deux structures offrent des approches distinctes en matière de gestion, de fiscalité et de transmission des biens immobiliers.

[Créer ma SCI en ligne](#)

## Quels sont les principes de la SCI et de l'indivision ?

La SCI et l'indivision sont deux structures juridiques utilisées pour **la détention et la gestion d'un patrimoine immobilier**.

Voici les principaux principes de chacune.

### Les principes de la SCI

La SCI permet la détention, la gestion et la transmission d'un patrimoine immobilier. Voici les principaux principes de la SCI :

- Nature juridique : la SCI est une structure légale permettant la détention et la gestion d'un patrimoine immobilier. Elle peut être constituée par au moins deux associés.
- Capital social : une SCI a un capital constitué par les apports des associés, généralement exprimés en parts sociales. Les associés détiennent des parts proportionnelles à leurs apports.
- Gestion : la gestion de la SCI peut être confiée à un gérant, choisi parmi les associés ou en dehors d'eux. Le [gérant de la SCI](#) peut être une personne physique ou morale.
- Fiscalité : La SCI peut opter pour l'IR ou l'IS. Le choix dépend des objectifs fiscaux associés.
- Transmission : La transmission des parts sociales est plus simple qu'une transmission de biens en indivision. Les héritiers peuvent hériter des parts sociales sans nécessiter de formalités de mutation.

**A noter :** [l'avantage de la SCI](#) en comparaison avec le régime de l'indivision au moment de la transmission du patrimoine : l'associé peut organiser la [succession de ses parts SCI suite à son décès](#) de manière à éviter à ses héritiers le [paiement de droits de succession](#) élevés, sans lui-même payer de droits de donation.

## Les principes de l'indivision

L'indivision est une situation juridique dans laquelle plusieurs personnes, appelées "indivisaires", détiennent conjointement la propriété d'un bien sans division matérielle de celui-ci. Voici les principaux principes de l'indivision :

- Nature juridique : l'indivision est une situation où plusieurs personnes (indivisaires) détiennent ensemble un bien immobilier sans qu'il y ait constitution d'une personne morale.
- Détention des biens : chaque indivisaire détient une quote-part du bien. Cette quote-part peut être égale ou inégale, selon les accords entre les indivisaires.
- Gestion : les décisions relatives à la gestion du bien nécessitent généralement un consensus entre les indivisaires. Les actes importants peuvent exiger l'accord de tous.
- Fiscalité : chaque indivisaire est imposé individuellement sur les revenus générés par sa quote-part dans le bien.
- Transmission : la transmission des parts en indivision peut être plus complexe que la transmission de parts sociales d'une SCI. Les formalités de mutation peuvent être plus lourdes.

Le choix entre SCI et indivision dépend des objectifs des détenteurs, de la nature des relations entre eux, et des avantages fiscaux recherchés.

**A noter** : les indivisaires se soumettent à un régime légal posé par [les articles 815 et suivants du code civil](#).

## SCI ou indivision, que faut-il choisir ?

Le choix entre SCI et l'indivision dépend de plusieurs facteurs et de vos **objectifs spécifiques**.

Voici quelques points à considérer pour vous aider à prendre une décision.

### Objectifs financiers et patrimoniaux

Si vous souhaitez acquérir un bien immobilier à plusieurs personnes tout en **facilitant la gestion**, la SCI pourrait être une option intéressante. Elle permet de structurer la propriété et de définir clairement les droits de chaque associé.

L'indivision peut être plus flexible et moins contraignante, mais elle peut également entraîner des conflits en l'absence de **règles claires**.

### Gestion du bien

La SCI offre une **structure formelle** avec des règles précises sur la gestion du bien, tandis que l'indivision peut être plus informelle et dépend souvent des accords verbaux entre les copropriétaires.

### Transmission et succession

La SCI peut **faciliter la transmission du patrimoine**. La transmission des parts sociales est plus aisée que celle de la pleine propriété d'un bien en indivision.

La transmission du patrimoine peut devenir plus **complexe en indivision**, nécessitant l'accord unanime de tous les copropriétaires sur les décisions importantes.

### Souplesse et coûts

L'indivision peut offrir plus de souplesse et peut être moins coûteuse à mettre en place

et à gérer, car elle ne nécessite pas nécessairement de **formalités administratives complexes** comme la création d'une société.

## Relation entre les copropriétaires

La SCI peut permettre de **formaliser davantage** les relations entre les copropriétaires, tandis que l'indivision peut être plus **informelle** et dépendante des bonnes relations entre les parties.

**A noter** : il est aussi possible d'avoir recours à une [Société Civile Patrimoniale \(SCPat\)](#) dont le champ d'action en termes de gestion et de transmission du patrimoine est plus étendu que celui de la SCI.

## Quels sont les enjeux majeurs liés à cette décision pour les propriétaires ?

Le choix entre SCI et indivision revêt des **enjeux significatifs pour les propriétaires**. Ces enjeux incluent notamment, la gestion du bien, les responsabilités financières, la transmission du patrimoine, la fiscalité, la souplesse et les relations entre les copropriétaires.

En optant pour une SCI, les propriétaires **formalisent la gestion** à travers des statuts, ce qui peut aider à prévenir les conflits. De plus, la transmission du patrimoine est simplifiée grâce à la possibilité de transmettre des parts sociales. Cependant, cela implique des **formalités administratives et des coûts**.

D'un autre côté, l'indivision offre une gestion potentiellement **plus souple**, mais elle peut manquer de formalisme, ce qui peut conduire à des malentendus. La transmission du patrimoine en indivision peut être plus complexe, nécessitant souvent l'accord de tous les copropriétaires.

Les **aspects fiscaux varient** également en fonction du choix entre SCI et indivision, et la souplesse administrative diffère considérablement.

**Bon à savoir** : pour le [démembrement d'une SCI](#), l'associé peut se dessaisir de son bien immobilier en vue d'économiser sur les droits de succession, tout en demeurant dans son logement, et en diminuant l'assiette du calcul des droits de donation.

## Quels objectifs financiers peuvent orienter le choix

---

## entre SCI et indivision ?

Le choix entre SCI et indivision peut être influencé par **plusieurs objectifs financiers**.

Voici quelques-uns des objectifs financiers qui pourraient orienter cette décision.

### Optimisation fiscale

La structure fiscale de la SCI peut être avantageuse dans certains cas, offrant des possibilités d'**optimisation fiscale**. Cependant, la situation fiscale spécifique des propriétaires et du bien immobilier doit être prise en compte.

### Transmission du patrimoine

Si l'objectif est de faciliter la transmission du patrimoine à des héritiers, la SCI peut être un choix plus adapté en permettant une **transmission plus souple** des parts sociales.

### Souplesse dans la gestion financière

L'indivision peut offrir une plus grande souplesse dans la gestion financière quotidienne. Elle peut être moins contraignante sur le plan **administratif et financier** par rapport à une SCI.

### Coût de création et de gestion

Les coûts initiaux ([coût de la création de la SCI](#) incluant le [capital social de la SCI](#), l'enregistrement des statuts, le prix de parution dans le support d'annonces légales et les frais d'immatriculation) et les frais de gestion peuvent varier entre la SCI et l'indivision. La structure choisie doit être en adéquation avec **la capacité financière des propriétaires**.

### Rentabilité et valorisation du bien

Si l'objectif est d'**optimiser la rentabilité du bien immobilier** et d'en faciliter la valorisation, la structure choisie peut jouer un rôle important dans la mise en œuvre de ces objectifs.

## Besoin de financement

La manière dont le financement du bien immobilier est structuré peut être un facteur important. La SCI peut permettre une **répartition plus flexible des apports financiers** des différents associés.

## Gestion des dettes et des charges

Les propriétaires peuvent choisir la structure qui leur semble la plus adaptée pour **gérer les dettes et les charges** liées au bien immobilier. En fonction de la structure de financement et des responsabilités de chacun.

## Éviter les conflits financiers

Si l'objectif est de minimiser les conflits financiers entre les copropriétaires, la formalisation des règles financières au sein d'une SCI peut être un moyen de clarifier **les contributions et les responsabilités de chacun**.

## Flexibilité en cas de vente ou de sortie

La structure choisie doit être en mesure de s'adapter aux éventuelles évolutions. Telles que la vente d'une part ou la sortie d'un copropriétaire. L'indivision peut parfois offrir une plus **grande flexibilité dans ces situations**.

## Quelles sont les considérations fiscales à prendre en compte dans ce choix ?

Les considérations **fiscales** sont un élément crucial dans le choix entre SCI et indivision. Voici quelques points à prendre en compte sur le plan fiscal pour chaque option.

### Pour la SCI

La SCI a des considérations fiscales importantes, et le choix de la fiscalité dépend des objectifs des associés. Voici quelques considérations fiscales courantes pour une SCI :

- [Impôt sur les sociétés](#) (IS) : La SCI est soumise à l'IS sur ses bénéfices. Cela peut être avantageux dans certaines situations, notamment si les taux

d'imposition sur les sociétés sont plus bas que les taux d'imposition sur le revenu des particuliers.

- **Transparence fiscale** : La SCI peut opter pour une transparence fiscale, dans laquelle les revenus et les charges de la société sont directement imputés sur les revenus des associés. Cela peut être intéressant pour optimiser la fiscalité personnelle.
- **Plus grande flexibilité dans la répartition des revenus** : les associés peuvent avoir une grande flexibilité dans la répartition des revenus imposables au sein de la SCI, ce qui peut être utilisé pour une meilleure optimisation fiscale individuelle.
- **Possibilité d'amortissement** : La SCI peut avoir la possibilité d'amortir le coût du bien immobilier, ce qui peut réduire le bénéfice imposable.

**A noter** : la société civile immobilière s'avère également un outil intéressant en vue d'assurer la pérennité du patrimoine : un indivisaire en désaccord avec les autres peut provoquer la [vente du bien immobilier](#) comme dans le cas de la [dissolution de la SCI suite à une vente d'immeuble](#)

## Pour l'indivision

L'indivision, en tant que situation de copropriété, présente également des considérations fiscales spécifiques. Voici quelques points à prendre en compte en termes de fiscalité pour une indivision :

- **Impôt sur le revenu (IR)** : les revenus générés par le bien en indivision sont imposés directement au niveau des copropriétaires, en fonction de leur quote-part de propriété. Cela peut être avantageux si les copropriétaires ont des tranches d'imposition différentes.
- **Régime des revenus fonciers** : les revenus fonciers provenant de l'indivision sont généralement imposés dans la catégorie des revenus fonciers, avec la possibilité de déduire certaines charges.
- **Impossibilité d'amortissement** : contrairement à la SCI, l'indivision ne permet généralement pas d'amortir le coût du bien immobilier.
- **Fiscalité des plus-values** : en cas de vente du bien immobilier, la plus-value réalisée est imposée au niveau des copropriétaires en fonction de leur quote-part. L'indivision peut permettre d'appliquer des abattements pour durer de détention.
- **Déclaration des revenus** : chaque copropriétaire doit déclarer sa part de revenus fonciers dans sa déclaration d'impôts sur le revenu.

En résumé, le choix entre SCI et indivision sur le plan fiscal dépend de la situation personnelle des copropriétaires, de leurs objectifs fiscaux, des taux d'imposition en

vigueur, et de la structure fiscale la plus avantageuse pour optimiser la fiscalité individuelle.

## Comment la durée prévue de possession du bien influe-t-elle sur le choix entre SCI et indivision ?

La durée prévue de possession d'un bien peut influencer le choix entre SCI et indivision. En effet, pour une possession à court terme, l'indivision peut offrir plus de **flexibilité et de simplicité**.

Cela facilite la vente sans nécessiter l'accord unanime des copropriétaires. Dans ce contexte, on peut gérer plus simplement les **implications fiscales**, telles que les impôts sur les plus-values.

En revanche, pour une **possession à long terme**, la SCI peut être plus appropriée. Elle offre une structure formelle qui facilite la gestion stable et à long terme du bien. De plus, la SCI peut être avantageuse en termes de transmission du patrimoine, les parts sociales étant plus facilement transmissibles aux héritiers.

Ainsi, la durée de possession influence le choix entre SCI et indivision en fonction des **avantages spécifiques offerts** par chaque option, que ce soit la flexibilité à court terme de l'indivision ou la stabilité à long terme de la SCI avec des avantages fiscaux liés à la transmission du patrimoine.

## Comment les relations entre copropriétaires influent-elles sur la décision ?

Les relations entre les copropriétaires peuvent exercer une **influence significative** sur la décision de choisir entre SCI et indivision.

Voici comment ces relations peuvent jouer un rôle dans la prise de décision :

- **Confiance et relations informelles** : si les copropriétaires ont une relation de confiance mutuelle et sont à l'aise avec des arrangements informels, l'indivision pourrait être privilégiée.
- **Formalisation des relations** : Si les copropriétaires préfèrent formaliser leurs relations dès le départ, la SCI peut être choisie. Les statuts de SCI permettent de définir clairement les droits, devoirs, et règles de gestion, évitant ainsi les malentendus potentiels.



- Gestion des conflits : la SCI peut aider à prévenir les conflits en établissant des règles formelles et en fournissant un cadre légal pour la résolution de différends. Les statuts peuvent stipuler la manière de prendre des décisions et de gérer les situations conflictuelles.
- Implication dans la gestion : Certains copropriétaires peuvent déléguer des responsabilités spécifiques à des personnes désignées au sein de la SCI s'ils préfèrent être moins impliqués dans la gestion quotidienne du bien.
- Facilitation des prises de décision : La SCI offre un mécanisme structuré pour la prise de décision, ce qui peut être préférable si les copropriétaires ont des opinions divergentes.
- Transmission du patrimoine et [succession](#) : si les copropriétaires ont des précautions spécifiques concernant la transmission du bien à leurs héritiers.
- Relations familiales : si les copropriétaires sont membres d'une même famille, la SCI peut être particulièrement adaptée pour structurer la propriété et la transmission du patrimoine familial.
- Projet à long terme : Si les copropriétaires envisagent de conserver le bien à long terme et ont des plans de développement, la SCI peut fournir un cadre plus stable et formel pour la réalisation de ces projets.

## Quelles sont les formalités de création ?

Les formalités de création d'une SCI diffèrent de celles de l'indivision.

### Création d'une SCI

Les formalités de [création d'une SCI](#) sont les suivantes :

1. Rédaction des statuts : les associés doivent rédiger les [statuts de la SCI](#). Détaillant ainsi les règles de fonctionnement, la répartition des parts, le nom de la société, etc.
2. Assemblée constitutive : les associés se réunissent en assemblée constitutive pour adopter les statuts, nommer le gérant s'il y en a un, et décider d'autres points essentiels.
3. Immatriculation au registre du commerce et des sociétés : pour enregistrer la SCI, les associés doivent déposer un dossier comprenant les statuts, le formulaire d'immatriculation, et d'autres pièces justificatives auprès du greffe du tribunal de commerce via le Guichet unique INPI.
4. Publication d'une annonce légale : une annonce légale annonçant la création de la SCI doit être également publiée dans un support habilité.
5. Obtention du numéro SIRET : après l'immatriculation, la SCI obtient donc un

numéro SIRET, indispensable pour ses relations avec les administrations et partenaires.

## Mise en place de l'indivision

La mise en place de l'indivision implique de respecter certains principes :

1. Accord entre les indivisaires : les copropriétaires doivent s'accorder sur la création de l'indivision, définir les modalités de gestion et la répartition des droits de chaque indivisaire.
2. Acte notarié : un acte notarié peut formaliser la création de l'indivision en spécifiant la situation, les droits de chaque individu et les modalités de gestion du bien.
3. Déclaration au service des impôts : les indivisaires doivent faire une déclaration au service des impôts pour signaler la création de l'indivision.
4. Gestion au quotidien : les indivisaires doivent prendre d'un commun accord toutes les décisions importantes concernant la gestion du bien.
5. Possibilité de sortie de l'indivision : chaque indivisaire a le droit de demander la sortie de l'indivision en vendant sa part à un autre co-indivisaire ou à un tiers.

**Zoom : Si vous souhaitez créer une SCI ou une indivision pour gérer votre patrimoine, mais vous êtes perdu entre toutes les formalités à accomplir, LegalPlace vous aide à [réaliser votre projet de création](#) ! Une solution simple, rapide, efficace, mais surtout économique ! Pour cela, il vous suffit de remplir notre formulaire en ligne et nos équipes de formalistes se chargeront du reste !**

## FAQ

### Quels sont les impacts fiscaux de la transmission des parts dans chaque structure ?

La transmission des parts en SCI peut bénéficier de certains avantages fiscaux, tandis que la transmission en indivision peut être soumise à des droits de mutation importants, variant selon les situations.

### Qu'est-ce que l'indivision ?

---

L'indivision est une situation où plusieurs personnes, appelées indivisaires, détiennent conjointement un bien sans division physique de celui-ci. Chacun possède une part du bien, décisions importantes nécessitent souvent un accord unanime et chaque indivisaire a la possibilité de sortir de l'indivision en vendant sa part.

## **Quelle est la principale différence entre la SCI et une indivision ?**

La principale différence réside dans la nature juridique. Une SCI est une personne morale, tandis que l'indivision est une situation de copropriété sans création de personne morale.