

Investir dans l'immobilier en SCI

## Description

Investir dans l'immobilier en SCI (société civile immobilière) est intéressant en bien des points. Avant tout, il faut savoir qu'il existe différentes formes de [SCI](#), dont la :

- SCI familiale ;
- SCI de location ;
- SCI d'attribution.

Cette [forme juridique](#) est particulièrement privilégiée par les investisseurs qui désirent s'associer pour acquérir et exploiter des biens immobiliers.

[Créez votre SCI en ligne](#)

## Quels sont les différents types de société civile immobilière (SCI) ?

Le choix du type de SCI dépend de la nature du projet et des objectifs des associés qui souhaitent [créer une entreprise](#).

**Bon à savoir** : la SCI ne peut en aucun cas être considérée comme une société commerciale. Ainsi, à l'exception d'une SCI de construction-vente, il n'est pas possible d'acheter un bien immobilier qui sera ensuite revendu.

### SCI de construction-vente

La [SCI de construction-vente](#) autorise les associés à investir dans l'édification d'un bien immobilier. Ce dernier doit être destiné à la revente dans l'objectif de faire du profit. Ainsi, ce type de SCI est particulièrement adapté aux **activités des promoteurs immobiliers**. Il est créé pour une durée de 99 ans.

La création d'une SCI de construction-vente n'est pas soumise à un capital minimum et **tous les apports sont autorisés**. Pour les [apports en nature](#), il revient aux associés d'en établir la valeur.

La SCI de construction-vente a la possibilité de déposer le bilan une fois que le bien

immobilier est vendu. Cependant, elle ne peut être dissoute que dans la mesure où les statuts le prévoient.

**Bon à savoir** : la SCI de construction-vente est soumise au régime fiscal des sociétés des personnes. Ainsi, chaque associé est tenu de déclarer à titre personnel les bénéfices qui lui ont été versés.

## SCI de jouissance à temps partagé

La SCI de jouissance à temps partagé permet à plusieurs associés de se porter acquéreurs d'un bien immobilier pour en disposer périodiquement. Ainsi, les propriétaires peuvent utiliser le bien sur des **durées prédéfinies dans l'année**.

**À noter** : même si la SCI n'a pas pour principal objectif de générer des revenus, chaque associé peut opter pour la mise en location durant son temps d'occupation.

## SCI d'attribution

La SCI d'attribution est créée dans le but d'acheter ou de bâtir un **patrimoine immobilier départagé en lots**. Ces derniers seront ensuite répartis entre les associés : en pleine propriété, en jouissance ou en nue-propriété.

## SCI classique

La [SCI classique](#), également appelée SCI de gestion, regroupe des particuliers. Ces derniers s'associent pour acquérir et gérer un bien immobilier commun **destiné à la location**. Les revenus locatifs seront distribués entre eux.

**Bon à savoir** : en cas de décès ou de désistement d'un associé, le bien demeure la propriété de la SCI.

## Est-il intéressant d'investir en SCI ?

### Avantages fiscaux

Au niveau de la [fiscalité d'une SCI](#), les associés peuvent **choisir leur régime d'imposition librement**. Ainsi, selon leurs objectifs, ils peuvent opter pour l'impôt sur les sociétés (IS) ou pour l'impôt sur le revenu (IR). Par ailleurs, il faut souligner que l'imposition d'une éventuelle plus-value de cession de biens varie également selon ce

régime fiscal.

**À noter** : en cas de déficit foncier, l'IR peut être déduit des revenus des associés.

## Préparation de la succession

La SCI est un outil efficace pour préparer une succession, car elle représente une option avantageuse pour [transférer un patrimoine immobilier](#). En tant qu'associés dans une SCI, les parents pourront transmettre leur bien à leurs enfants, notamment en leur en faisant don. L'avantage étant de **bénéficier d'abattements successifs**.

Il est également possible d'**opter pour la nue-propiété tout en gardant l'usufruit**. En cas de décès d'un parent, le droit de succession est inexigible. Le total des parts sociales revient aux héritiers, détenteurs de la nue-propiété.

## SCI familiale

La [SCI familiale](#) revêt un intérêt particulier pour la **gestion d'un patrimoine privé**. En effet, les statuts délimitent son fonctionnement ainsi que les droits et obligations de chaque associé. Ainsi, les conflits entre membres de la famille peuvent être évités.

## En financement participatif

La SCI est une structure idéale pour les projets d'envergure. Grâce au financement participatif (en anglais *crowdfunding*), il est possible d'investir à plusieurs et de **disposer d'une capacité financière plus importante**.

## Transmission du patrimoine immobilier ou financier

La SCI est avantageuse pour **léguer un patrimoine immobilier ou financier**. En effet, qu'il s'agisse d'une cession ou d'un héritage, les parts peuvent être transférées sans que la cession du bien soit nécessaire. Par ailleurs, pour une SCI, la transmission de parts ne requiert pas d'acte authentique.

## Solution pour éviter la gestion en indivision

La SCI permet d'éviter la [gestion en indivision](#). Pour ce faire, il faut que tous les revenus issus de l'exploitation des biens immobiliers acquis en commun puissent être **répartis équitablement entre les associés**. Ces derniers recevront un versement

calculé en fonction des parts détenues.

## Y'a-t-il des inconvénients à investir en SCI ?

### Risque de double imposition de la plus-value immobilière

Le régime fiscal choisi pour la SCI peut impacter le montant de l'impôt sur la [plus-value immobilière](#). Dans le cas de l'IS, la SCI est imposable à hauteur de **15% des bénéfices réalisés**. Parallèlement, dans la mesure où des dividendes sont distribués, les associés seront également imposables.

### Pas de location meublée

La [location meublée](#) est soumise à l'**impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux** (BIC). De ce fait, une SCI qui s'engage dans ce type d'activité doit opter pour une fiscalité propre aux sociétés, à savoir l'IS.

**Bon à savoir** : la SCI qui loue en meublé peut opter pour l'IR à condition que les recettes issues de cette activité soient inférieures à 10% du total des revenus hors taxes. Il en est de même si la location meublée est brève et irrégulière.

### Patrimoine personnel des associés non protégé

En cas de dettes de la SCI, le patrimoine personnel des associés est engagé indéfiniment, **à la hauteur de leurs parts dans le capital social**. Ce signifie que si les fonds de la SCI sont insuffisants pour couvrir les pertes engagées, les créanciers peuvent se retourner directement contre les associés pour obtenir un paiement.

### Plus de gestion à effectuer

La gestion d'une SCI est soumise à un certain formalisme à l'origine de **nombreuses obligations**. Il est par exemple nécessaire d'organiser des [assemblées générales annuelles](#) ou de respecter certaines obligations comptables.

### Autres inconvénients

Les autres inconvénients d'une SCI sont notamment liés à la **complexité des formalités et aux coûts de création** relativement importants. La rédaction des

statuts peut être estimée entre 500 € et 3 000 € et le tarif forfaitaire d'une publication dans un support d'annonces légales est de 185 € et 217 € pour la Réunion et Mayotte.

## Quel est l'intérêt d'investir dans l'immobilier neuf en SCI ?

[Investir dans l'immobilier neuf en SCI](#) présente plusieurs intérêts, notamment celui de pouvoir **disposer d'un capital plus important** pour acquérir un bien ou d'obtenir un [prêt bancaire pour l'achat](#).

## Comment emprunter en SCI ?

Pour [emprunter en SCI](#), les associés doivent **contracter un prêt en leur nom personnel ou au nom de la SCI**. Dans ce cas, c'est le gérant qui se charge de toutes les démarches nécessaires auprès de la banque.

**Bon à savoir** : en aucun cas, une SCI ne pourra bénéficier d'un prêt à taux zéro.

## Quel type d'imposition pour une SCI ?

Une SCI peut **choisir librement son régime d'imposition**. Ce choix aura des conséquences sur l'impôt sur les revenus et plus values immobilières, c'est pourquoi il est important de bien se renseigner sur les différentes possibilités.

### Impôt sur les sociétés

Si [l'impôt sur les sociétés](#) est choisi, la SCI elle-même y est assujettie, en tant que personne morale et juridique. Quant aux associés, ils ne sont imposables qu'à hauteur des **dividendes qui ont été distribués**.

### Impôt sur le revenu

Il s'agit de l'imposition par défaut. Dans ce cas de figure, les bénéfices réalisés par la SCI ne sont pas payés directement par celle-ci, ils sont inclus dans les **impôts fonciers payés par chaque associé**. C'est-à-dire que chacun d'eux sera imposé personnellement sur la quote-part qui lui revient.

## Rappel : qu'est-ce qu'une SCI ?

Une SCI est une entreprise qui n'a aucune visée commerciale et dont l'objet porte sur la gestion d'un bien immobilier. Cette forme de société est recommandée pour des personnes souhaitant unir leurs ressources pour investir. Il faut **au moins deux personnes** pour [créer une SCI](#).