

Prêt immobilier en SCI professionnelle

Description

Un prêt immobilier via une SCI professionnelle permet de financer l'acquisition de locaux professionnels. Il peut être contracté par des associés souhaitant administrer un bien immobilier utilisé dans le cadre d'une activité à but lucratif. Différents paramètres sont pris en compte dans l'obtention ou le refus de ce crédit. Ils concernent notamment les garanties, mais aussi d'autres conditions à respecter. Tout savoir sur le crédit immobilier via une SCI professionnelle.

[Créer ma SCI en ligne](#)
[Modèle de statuts de SCI](#)

Qu'est-ce qu'une SCI professionnelle ?

Devenir propriétaire de ses locaux professionnels constitue une option intéressante aussi bien pour une société de service que pour un travailleur libéral ou un commerçant. Dans le cas où l'acquisition de ces locaux est freinée par le manque de ressources financières, **se tourner vers une SCI constitue une alternative.**

Pour ceux qui se demandent qu'est-ce qu'une [SCI](#) professionnelle et à [quoi sert une SCI](#) professionnelle. Il s'agit d'une SCI classique dont l'objectif est la gestion d'un bien immobilier utilisé dans le cadre d'une activité commerciale. La **séparation du patrimoine immobilier de l'exploitation commerciale** tout en maintenant une interaction entre les deux constitue l'une des caractéristiques de cette entité juridique.

En effet, il faut savoir que la [création d'une SCI](#) professionnelle implique la signature d'un bail commercial entre celle-ci et la société commerciale. Il s'agit ainsi d'une option pour une structure commerciale ne souhaitant pas gérer directement ses locaux professionnels.

Contrairement à une [SCI familiale](#) dont les associés ne peuvent être que des membres de la famille, les actionnaires d'une [SCI professionnelle](#) peuvent être les associés d'une entreprise. Des personnes autres que celles qui ont mis la structure en place peuvent aussi devenir associées de ce type de structure.

Pourquoi créer une SCI professionnelle ?

La **constitution d'une SCI professionnelle** offre divers avantages portant notamment sur la transmission du patrimoine immobilier, la fiscalité ou encore la réduction des frais liés aux démarches d'acquisition d'un bien.

Le régime fiscal de la SCI professionnelle

L'un des avantages de ce type de structure concerne la [fiscalité de la SCI](#). En effet, être soumise à l'impôt sur le revenu permet **l'exonération complète de la société de l'imposition sur les plus-values** si le bien immobilier est revendu après 22 ans de détention.

Cette période peut s'étaler sur 30 ans en cas de prélèvements sociaux. Par ailleurs, certains frais sont déductibles de l'impôt comme le pourcentage des biens en location ou les intérêts de crédits.

Sur option irrévocable, la SCI peut choisir de se soumettre à [l'impôt sur les sociétés](#). Dans le cas où elle opte pour ce régime fiscal, la [société civile immobilière](#) doit s'acquitter d'une taxe pouvant aller jusqu'à 33,13 % sur les bénéfices imposables.

Facilité de transmission du patrimoine professionnel

La création d'une SCI professionnelle permet de **faciliter la transmission du patrimoine professionnel**. Qu'ils soient mineurs ou non, présents ou non au capital de la société commerciale, l'intégration des enfants au sein de la SCI est ainsi possible.

Par ailleurs, cette structure permet de **transmettre l'actif immobilier à une tierce personne**. En effet, la SCI étant titulaire des biens immobiliers et fonciers, la revente de l'entreprise commerciale est facilitée.

Constituer un patrimoine immobilier par le biais d'une SCI

La constitution d'une entreprise commerciale implique généralement l'acquisition d'un bien immobilier utilisé à des fins professionnelles. Pour acquérir ce bien, le dirigeant de l'entreprise peut [créer une SCI](#) professionnelle. **Le bien peut ensuite être loué à la société d'exploitation.**

Suivant la situation de la structure commerciale, la **détention d'un bien immobilier par le biais d'une SCI** constitue une option intéressante en raison de la souplesse de la SCI professionnelle de l'immobilier. Cette solution permet la constitution d'un patrimoine immobilier tout en bénéficiant de frais relatifs aux formalités d'acquisition allégées.

Bon à savoir : il peut être judicieux d'effectuer au préalable un [calcul du taux d'endettement en SCI](#).

D'autres avantages :

La constitution d'une SCI professionnelle présente d'autres intérêts :

- La protection de l'immeuble professionnel d'une éventuelle faillite : en effet, les procédures pouvant porter atteinte à l'entreprise n'affectent pas le bien immobilier.
- La perception d'un revenu complémentaire : dans le cas où la SCI professionnelle a fait un emprunt pour acquérir l'immeuble, les loyers perçus, une fois la totalité du prêt remboursée, constituent une source de revenu supplémentaire.

Emprunt via une SCI professionnelle : comment ça marche ?

Pour [l'achat en SCI](#) de biens immobiliers qui seront exploités par la structure, différents moyens permettent de financer cette opération. La **réalisation d'un prêt immobilier** figure parmi les solutions envisageables par les SCI professionnelles.

En effet, les associés peuvent s'adresser à un organisme de crédit ou à une banque pour demander un crédit professionnel via la SCI professionnelle. Dans ce cas, ils sont tenus de se porter cautions solidaires du prêt qui leur est octroyé. Dans le cas où la structure n'est pas en mesure de rembourser les échéances, la **saisie de leur patrimoine personnel** par l'établissement bancaire est possible.

Que le crédit soit souscrit au nom des associés ou via la SCI, le montant des mensualités ainsi que des diverses charges **doit être relativement inférieur aux revenus obtenus grâce à la location**. Il faut savoir que les établissements bancaires ne proposent aucun prêt dédié spécifiquement à l'investissement locatif par le biais d'une SCI.

À noter : [il est aussi possible d'emprunter via une SCI familiale](#).

Quel taux pour un prêt immobilier en SCI professionnelle ?

Étant donné qu'aucun [prêt immobilier](#) dédié spécialement aux SCI professionnelles n'existe, les SCI bénéficient des **mêmes conditions que pour un crédit immobilier quelconque**. Ainsi, le taux de prêt via une SCI sera le taux classique proposé l'établissement bancaire. D'une **durée allant de 10 ans à 25 ans**, les taux de crédit peuvent être variables ou fixes.

Bon à savoir: lors de la souscription à des crédits immobiliers, il est possible de bénéficier d'une [prime de parrainage en banque](#).

Prêt immobilier via une SCI professionnelle : quelles sont les ressources prises en compte ?

Comme pour la sollicitation d'un prêt immobilier classique, la demande d'un crédit via une SCI professionnelle requiert certaines conditions concernant notamment les ressources. En effet, l'octroi ou non du prêt immobilier dépend de celles de l'emprunteur. Dans le cas d'une SCI, les ressources prises en compte sont :

- Les ressources de la Société Civile Immobilière professionnelle ;
- Les ressources personnelles de chaque actionnaire.

Il faut savoir que dans le cas où le prêt ne peut être réalisé par une seule personne, la SCI permet la **mutualisation des ressources des actionnaires**, facilitant ainsi l'obtention du crédit immobilier.

Quelles sont les garanties demandées pour un prêt immobilier via une SCI professionnelle ?

L'un des inconvénients de la demande d'un prêt immobilier via une SCI professionnelle concerne les garanties à apporter. En effet, celles-ci portent sur la société elle-même ainsi que sur le patrimoine personnel des actionnaires. Pour **un prêt immobilier en SCI professionnelle**, les garanties suivantes sont généralement demandées :

- **Garanties classiques:** il peut s'agir d'une garantie hypothécaire portant sur les biens acquis sur le crédit demandé. Cette garantie peut être substituée par un privilège de prêteurs de deniers ou par une caution par une société garante. En cas d'hypothèque ou de privilège de prêteurs de deniers, en cas de défaillance, la récupération du capital s'effectue par le biais de la vente du ou des biens immobiliers par l'établissement financier. Pour la caution, le remboursement auprès de la banque ou de l'organisme de crédit est effectué par la société garante. Cette dernière peut ensuite se retourner contre la SCI professionnelle et ses actionnaires.
- **Cautions solidaires:** dans le cas où la SCI professionnelle ne dispose pas des ressources requises pour rembourser ses dettes, chaque associé doit fournir une caution personnelle à hauteur de ses parts dans le [capital social de la SCI](#).

Prêt immobilier via une SCI professionnelle : conditions requises

Pour bénéficier d'un prêt immobilier via une SCI professionnelle, il importe de respecter certaines conditions :

- La **capacité de chaque associé à procéder au remboursement** nécessaire. Pour cela, l'établissement octroyant le prêt vérifie les revenus de chaque actionnaire.
- La souscription d'une **assurance décès-invalidité** au nom de chaque associé.
- La [SCI doit avoir un gérant](#) désigné dans les statuts. La responsabilité de l'exploitation de ou des immeubles acquis incombe ainsi au gérant de la société. En cas de conflit, sa présence permet aux établissements bancaires de garantir que les biens immobiliers ne seront pas laissés à l'abandon.
- [L'ouverture d'un compte](#) au nom de la société au sein de l'établissement bancaire accordant le financement.

Comment obtenir un prêt immobilier via une SCI professionnelle : démarches

Pour bénéficier d'un crédit immobilier via une SCI professionnelle, certaines étapes sont à effectuer :

La constitution de la SCI

Pour bénéficier d'un prêt afin d'acquérir un ou des immeubles à exploiter, les associés doivent avant tout créer la SCI. Une fois cette étape réalisée, ils peuvent solliciter un crédit via la société.

La sollicitation d'un établissement financier

L'étape suivante consiste à s'adresser une banque ou un organisme de crédit. Les associés doivent s'adresser au même établissement financier. Cela leur permettra de :

- Bénéficier éventuellement d'un taux avantageux en effectuant leur demande auprès d'un seul établissement ;
- Réduire les risques de refus susceptibles de survenir dans le cas où ils sollicitent des crédits auprès de différents établissements.

À noter : l'octroi d'un prêt à un associé alors que les autres actionnaires empruntent auprès d'un concurrent représente un risque pour les banques ou organismes de crédit. En effet, la récupération du capital s'avère compliquée en cas d'impayés.