

Le profil type du créateur de SCI

## Description

### Nouvelle étude LegalPlace: Quel est le profil type du créateur de SCI en 2019 ?

**LegalPlace, startup lancée en 2016**, avec pour objectif de rendre le droit et les démarches administratives bien plus accessibles par le biais de ses assistants intelligents, signe une **nouvelle étude présentant le portrait robot des créateurs de SCI en France. En 2018, 94.000 SCI ont été créées**, ce qui représente environ 14% de la création totale d'entreprises. Cette statistique témoigne du **succès de la SCI dans le paysage juridique français**. Cet engouement pour la création de la SCI a incité l'équipe de LegalPlace à se pencher sur son portfolio client afin de **dresser un profil type des créateurs de SCI** et des décisions prises à la création. Âge, sexe, statut matrimonial, nombre d'associés, objet social, fiscalité. Voici les caractéristiques et les **tendances** parfois inattendues **relevées chez les [créateurs de SCI](#)**.

### La proportion d'hommes parmi les créateurs de SCI est importante

En 2018, les femmes ont créé en moyenne quatre [SCI](#) sur dix. Cette proportion est dans la moyenne nationale de la création d'entreprises, qui n'évolue plus depuis 4 ans, alors qu'elle était en progression depuis les années 80. Comme les années précédentes, la **proportion des hommes créateurs de SCI reste majoritaire** avec 68 % d'hommes pour une tranche d'âge entre 20 et 35 ans, 67 % pour les 35-55 ans et 69% pour les 55 ans et plus.

Pourtant, parmi les personnes intéressées par la création d'une SCI, la proportion d'hommes et de femmes est à peu près égale, mais l'étude de nos visiteurs révèle une **nette tendance des hommes à effectivement entamer les démarches**.

### Le portrait robot du créateur de SCI

# LE PORTRAIT ROBOT DU CRÉATEUR DE SCI



## UN HOMME DE 38 ANS

67% des SCI sont créés par des hommes.

Même si autant de femmes que d'hommes semblent être intéressés par la création d'une SCI.



## TRAVAILLEUR INDÉPENDANT OU NON-SALARIÉ

Seuls **36%** des créateurs de SCI sont **salariés**.  
Cela est très inférieur à la moyenne française,  
puisqu'environ **88%** des **travailleurs français**  
sont **salariés**.

## VIVANT À PARIS

La majorité des SCI sont localisées  
**dans la petite couronne**,  
et la deuxième plus grosse proportion  
se trouve dans la grande couronne.



## La création d'une SCI est plus courante chez les individus célibataires

En 2018, 63,4% des créateurs de SCI sont **célibataires ou en union libre** contre 36.6% de mariés et 9% de pacsés. Ces chiffres sont différents de la moyenne nationale. Les **personnes mariées ont en effet moins tendance à entreprendre** dans le cadre de la SCI, contrairement aux personnes pacsées, puisqu'environ 45% de la population adulte française est mariée, et environ 3% est pacsée.

## La création de la SCI est plus courante pour un investissement locatif que pour la gestion du patrimoine familial

La SCI est un cadre juridique parfait dans une optique de génération de revenus fonciers ou de transmission de patrimoine. Ce qui explique un taux élevé des SCI créées dans cette optique. Près de **77% des SCI ont été créées pour investissement locatif** de logement ou de terrain contre 16% de mise en SCI pour le patrimoine immobilier familial.

## Le capital social moyen investi à la création de la SCI est de 1200 euros

En société civile immobilière, la loi impose un capital social d'un montant minimum de 1 €. Aucun montant maximum légal n'est exigé. Les associés fixent donc librement le montant du capital de la SCI d'un commun accord. Le **capital minimum investi est de 530 euros**. En moyenne, près de 1200 euros sont investis à la création d'une SCI, cette moyenne atteignant les **3000 euros chez les plus de 55 ans**.

## L'âge moyen du créateur de SCI est de 38 ans

La moyenne d'âge des créateurs de SCI est de 38 ans. Cette moyenne est presque parfaitement **égale à l'âge moyen des créateurs d'entreprise en France**, puisque celui-ci est de 38 ans et demi.

## La constitution d'une SCI se fait majoritairement avec 2 associés

En effet il s'agit du minimum requis d'associés pour la création de SCI. Selon les chiffres relevés par nos chefs de produits **76,5% de SCI comptent un nombre de deux associés à la création**

, contre seulement 15 % pour trois associés.

## Quel est le régime d'imposition d'une SCI ?

### Pour le régime d'imposition à la création d'une SCI, l'IR est le régime le plus adopté

La société civile immobilière est assujettie par défaut à l'impôt sur le revenu (IR) : dès sa création, et sans que les associés n'aient à accomplir aucune formalité, la SCI est soumise au régime fiscal de l'IR. C'est en ce sens que **91,1% des SCI créées gardent nécessairement le régime d'imposition IR**. Le régime de l'impôt sur les sociétés sera plus généralement choisi lorsque l'objectif de l'investissement immobilier est d'obtenir dès le début des revenus, sans forcément générer de plus-value à long terme. L'IR sera plutôt favorisée dans le cas de faibles revenus immédiats, mais dans l'optique d'une **forte plus-value à long terme**. L'écrasante majorité des créateurs de SCI semble donc opter pour un investissement et un projet à long terme.

### Le régime d'imposition à la TVA diffère selon les cas toutefois la majorité des SCI créée ne sont pas assujetties à la TVA

Pour ce qui est de l'assujettissement à la TVA, la règle diffère selon les trois cas suivants :

- **La location des biens à usage professionnel** : les SCI sont assujetties à la TVA sauf celles qui louent des biens nus à usage professionnel ;
- **La location des biens à usage d'habitation** : les SCI qui louent des biens à usage d'habitation sont exonérées de TVA, que les biens soient nus ou meublés ;
- **La location de bien à usage agricole** : les [SCI qui louent des biens à usage agricole](#) sont exonérées de TVA.

85% des SCI créées ne sont pas assujetties à la TVA. La majorité des SCI a donc pour objectif de **louer des biens à usage d'habitation** ou des biens nus à usages professionnels.