

La résidence secondaire en SCI

Description

Détenir une résidence secondaire sous la forme d'une [SCI](#) est une situation courante. En effet, faire l'acquisition d'un tel bien sous la forme d'une société civile immobilière permet de le détenir à plusieurs en bénéficiant d'une fiscalité avantageuse.

Néanmoins, il faudra respecter des formalités de création strictes et faire face à plusieurs types de risques. On vous explique.

[Créer ma SCI en ligne](#)

Dans quels cas acheter sa résidence secondaire en SCI ?

L'achat d'un bien immobilier à titre de résidence secondaire sous la forme d'une SCI **peut intervenir dans plusieurs types de situation.**

Même si l'achat d'un bien immobilier par le biais d'une SCI constitue généralement la résidence principale ou est réalisé dans un but locatif, il est également **possible d'acquérir sa résidence secondaire par ce biais.**

A noter : pour rappel, la SCI est une [forme juridique](#) d'entreprise ayant pour objet d'acheter et d'administrer des biens immobiliers à plusieurs personnes.

A ce titre, on peut citer les situations suivantes :

- Un achat en couple dans une optique de simplification de la succession ;
- Un achat entre membres d'une même famille pour éviter une situation d'indivision et transmettre facilement le bien aux enfants, le cas échéant ;
- Un achat pour louer et générer des revenus locatifs ;
- Un achat entre amis pour éviter l'indivision et faciliter la gestion.

Pourquoi acheter sa résidence secondaire en SCI ?

Acquérir une résidence secondaire en SCI a un intérêt notamment si l'achat a lieu entre membres d'une même famille.

Dans ce cas, on parlera alors de [SCI familiale](#).

Ainsi, **la détention, la gestion et la transmission du bien immobilier est facilitée** au sein de l'entité familiale.

A cet égard, la SCI présente 2 intérêts majeurs, à savoir :

- Éviter une situation d'indivision en famille : chaque membre de la famille détient des parts sociales ;
- Organiser et simplifier la succession de la résidence secondaire au moment venu.

Bon à savoir : de plus, la SCI permet d'associer des enfants, souvent jeunes, au projet d'acquisition d'une résidence secondaire. Par ce biais, les parents peuvent constituer un patrimoine immobilier pour leurs enfants.

Comment acheter une résidence secondaire en SCI ?

Pour acheter une résidence secondaire en SCI, il faut respecter les étapes de [création d'une SCI](#), à savoir :

- La rédaction des [statuts de la SCI](#) ;
- Le [dépôt du capital social](#) : aucun montant minimum n'est requis pour créer une telle structure mais en pratique réunir un certain montant est gage de sécurité ;
- Le dépôt du dossier de création auprès du guichet unique via le site de l'INPI ;
- La publication d'une annonce légale de création dans un support habilité à en recevoir ;
- La transmission des documents par le guichet unique via l'INPI pour l'immatriculation de la SCI au RNE ([registre national des entreprises](#)) et au [RCS](#).

Attention : si la résidence secondaire est apportée à la SCI ou achetée lors de la création, alors l'acte d'achat ou d'apport doit obligatoirement être signé devant un notaire par le biais d'un acte authentique.

De plus, en pratique, pour créer une SCI, il faut **obligatoirement réunir 2 associés** au minimum.

De plus, l'engagement desdits associés est indéfini et illimité.

Ainsi, pour faciliter leur quotidien et assurer une bonne gestion, ces derniers peuvent nommer un gérant chargé de la gestion courante de la résidence secondaire en SCI.

Bon à savoir : la [création d'une SCI avec un notaire](#) est obligatoire lorsqu'au moins un des associés fait un apport en nature d'un bien immobilier.

Quels sont les avantages d'acquérir sa résidence secondaire en SCI ?

Acheter sa résidence secondaire en SCI permet de **bénéficier de plusieurs avantages** sur plusieurs plans.

A ce titre, on peut citer les avantages suivants :

- La possibilité d'acquérir un bien immobilier à plusieurs et d'en partager la propriété ;
- L'obtention de prêt facilitée ;
- Une structure permettant d'éviter l'indivision et ainsi éviter les conflits qui en découlent ;
- La SCI permet de faciliter la transmission notamment lors d'une succession notamment mais également lors du vivant des associés via des donations ;
- La possibilité de vendre ou de céder les parts sociales à tout moment au prorata du montant d'investissement de départ.

A noter : acquérir une résidence secondaire via une SCI permet aussi d'envisager l'investissement locatif. Ainsi, les revenus dégagés par un tel mécanisme peuvent permettre de rembourser une partie du prêt immobilier.

De plus, en mettant le bien en location, les charges locatives peuvent être déduites du résultat imposable de la société.

Attention : néanmoins, si la location meublée est seulement saisonnière, alors la déduction des charges est possible, en revanche si location meublée s'avère régulière alors la SCI sera d'office soumise à l'IS.

Quels sont les inconvénients ?

En revanche, malgré les avantages indéniables que procure la SCI pour la détention d'une résidence secondaire, cette structure **n'est pas exempte d'inconvénients**.

En effet, les principaux désavantages induits par une telle structure sont les suivants :

- Les risques financiers pris par les associés en raison du caractère illimité de leur responsabilité : en effet, en cas de dettes les associés sont tenus indéfiniment et de manière illimitée à la dette ;
- Des démarches de création assez fastidieuses et coûteuses ;
- Une fiscalité pouvant être conséquente notamment en cas de location meublée et l'impôt sur le plus value immobilière lors de la revente le cas échéant ;
- Une gestion comptable et administrative de la SCI chronophage en l'absence de gérant ;
- Des conflits possibles entre les associés : il est possible pour pallier ce risque d'insérer des clauses dans les statuts afin de résoudre de telles situations de blocage, etc.

Zoom : La procédure de création d'une SCI se révèle fréquemment fastidieuse pour des personnes non initiées au domaine du droit. A ce titre, LegalPlace vous propose de [créer votre SCI en ligne](#) en quelques clics. Il vous suffit de remplir un formulaire rapide en ligne et de nous communiquer les pièces justificatives requises. Nos formalistes traitent rapidement le dossier et vous accompagnent durant toutes vos démarches.

Tableau récapitulatif des avantages et inconvénients

Voici un tableau récapitulatif des avantages et inconvénients de détenir un résidence secondaire en SCI.

Les avantages de la résidence secondaire en SCI

Les inconvénients de la résidence secondaire en SCI

- Le financement du bien par la perception des loyers ;
- L'investissement à plusieurs ;
- Une transmission et/ou une cession du bien facilitée ;
- Faciliter l'obtention de prêt ;
- Le remboursement par la location, etc.
- Responsabilité indéfinie et illimitée des associés ;
- Démarches de création longue ;
- Forte imposition, etc.

Quelle est la fiscalité applicable à la résidence secondaire ?

Face à **une SCI sans revenus locatifs**, les associés ont le choix entre l'impôt sur le revenu et l'impôt sur les sociétés.

Plus précisément, par défaut la SCI est soumise à l'impôt sur le revenu, directement sur la personne des associés.

Ainsi, si la résidence secondaire ne génère aucun revenu, les associés ne sont tenus à aucune déclaration de revenus .

En revanche, dès lors que la SCI génère des revenus locatifs suite à la mise en location de bien meublé, cette dernière est **automatiquement redevable de l'IS**, sur ses fonds propres.

Dans ce cas, une déclaration de revenu doit être effectuée, y compris si aucune recette locative n'est générée.

Attention : en cas de revente du bien et face à une plus value, l'imposition sur les [plus values de SCI](#) sera due. En cas de versement de dividendes aux associés, ces derniers seront également imposés.

Peut-on acheter un bien en SCI pour son usage personnel ?

Même si la plupart des SCI ont pour but la mise en location du bien, il est possible

d'acquérir un bien immobilier **via une SCI pour un usage personnel**.

Dans ce cas, on peut parler **de mise à disposition, d'un bien à titre gratuit** si un seul associé occupe le logement.

Dans le cas d'un achat d'une résidence secondaire sous la forme d'une SCI qui sera occupée par un associé, il est conseillé que les statuts ou le règlement intérieur de la dite société mentionne les informations suivantes :

- L'identité de l'associé jouissant de cette mise à disposition ;
- Les charges revenant à l'associé occupant le bien : taxe foncière, eau, électricité ;
- Les modalités et les conditions d'occupation du bien ;
- La fin de l'occupation du bien.

Bon à savoir : si la résidence secondaire est occupée, n'oubliez pas de souscrire une assurance habitation ou une [assurance PNO](#) (propriétaire non occupant) le cas échéant.

FAQ

Est-ce qu'une SCI est redevable de la taxe d'habitation ?

Conformément à l'article 1418 du CGI, tous les propriétaires de biens immobiliers bâtis en tant que personne physique (les particuliers) ou personne morale (le cas de SCI) sont assujettis à une nouvelle obligation déclarative en termes de taxe d'habitation (jouissance et occupation des locaux, identité des occupants le cas échéant, etc.)

Est-il possible d'habiter dans un bien détenu en SCI ?

Oui, il est tout à fait possible d'occuper gratuitement (ou non) un logement détenu par la SCI mais cette possibilité doit être prévue dans les statuts de la société. En cas de silence des statuts sur ce point, la décision peut être prise en AG et il peut être décidé que la jouissance gratuite ne constitue pas un droit définitif.

Quels sont les risques d'une SCI familiale ?

Le principal risque d'une SCI classique et d'une SCI familiale réside dans le fait que la responsabilité des associés est indéfinie. En effet, en cas de dette, les associés contribuent de manière indéfinie et illimitée à la dette.