

## La SCI commerciale

### Description

La SCI commerciale permet de gérer un bien utilisé dans l'exercice d'une activité commerciale. C'est en réalité une société civile qui constitue un instrument de gestion fiscale et patrimoniale. Ce n'est pas exactement une société commerciale comme la [SAS](#) et la SARL.

Il s'agit d'une SCI professionnelle. Il ne faut pas la confondre avec la SCP ou société civile professionnelle. Cette dernière n'a pas pour but d'acquérir et de gérer des biens immobiliers. Elle permet surtout de mener une profession libérale réglementée comme le notaire, le médecin et l'avocat.

[Créer ma SCI en ligne](#)

### Est-il possible de créer une SCI à but commercial ?

Il est bien **possible de créer une « SCI commerciale »**, à condition que la possibilité de vente d'un bien figure dans l'[objet social](#) de la société. Et pour bénéficier des plus-values immobilières, l'opération doit être ponctuelle.

En principe, une société civile immobilière ne peut pas mener une activité de nature commerciale. En effet, il est normalement interdit de se lancer dans l'achat-revente de biens en SCI. Mais en pratique, il est **possible de réaliser l'opération, sans bénéficier de l'exonération des plus-values**.

### Peut-on exercer une activité en SCI commerciale ?

Comme cité précédemment, il est **possible d'exercer une activité en SCI commerciale** même si le principal but de la société civile immobilière est d'acquérir et de gérer des biens immobiliers, puis de les transmettre plus facilement.

### La définition de société civile

Comme l'indique son nom, il s'agit d'une **société qui exerce une activité civile**. La loi ne lui attribue pas un autre caractère à raison de son objet et de sa :

- Nature ;
- Forme.

Par défaut, les activités civiles sont toutes celles que l'on ne peut pas considérer comme étant commerciales. L'achat-revente de biens immobiliers est par exemple un acte de commerce. Même chose pour la location de gîtes. Quant à la location meublée ou la construction-vente, elle est assujettie aux impôts commerciaux parce qu'elle est **considérée comme commerciale sur le plan fiscal**.

**Mais certaines activités immobilières** sont considérées comme civiles. Dans la liste figurent également les activités :

- Libérales ;
- Agricoles.

La SCI figure dans la liste des sociétés civiles. Rappelons qu'en théorie, les fondateurs de la société dans sa forme classique peuvent mener uniquement une activité de nature civile. En effet, celle-ci ne permet pas d'accomplir des actes de commerce. Elle **poursuit généralement un objectif civil**.

## Les activités autorisées en SCI

La principale activité de la SCI consiste à **acquérir des biens immobiliers**. En effet, la société permet de les gérer, de les utiliser ou encore de les restaurer pour les mettre en location. Les immeubles peuvent servir à la formation d'un patrimoine.

De la même manière que pour toutes les sociétés, **c'est l'objet social qui encadre l'activité de la SCI**. Les associés peuvent l'élargir pour en inclure d'autres, mais elles doivent demeurer civiles. Dans certaines circonstances, ils sont autorisés à accomplir des actes de commerce, tels que l'achat-revente et la location meublée, mais la société sera assujettie de manière automatique à l'IS.

Il faut comprendre que **pour un particulier**, le statut juridique permet ainsi de gérer un patrimoine privé et recevoir des titres de la société. Il facilite également la transmission des parts, ce qui donne la possibilité de contourner l'indivision successorale. De plus, la SCI est particulièrement intéressante pour une personne dont les revenus sont hautement taxés à l'IR. Cette dernière peut opter pour une imposition à l'IS afin de payer moins d'impôts.

**Pour un professionnel**, l'intérêt de créer la société civile immobilière réside dans l'exploitation d'une activité en revêtant une autre forme juridique (SAS, SARL, etc.) et

en mettant les immeubles sous la gestion de la SCI.

Il convient de souligner que la création de la SCI permet ainsi de disperser les risques. En cas de difficulté financière, les créanciers ne pourront pas l'appliquer, **la partie exploitation étant confiée à une société opérationnelle.**

## Quelle alternative à la « SCI commerciale » ?

Créer une [SCPI](#) ou se lancer dans la location meublée non professionnelle constitue une solution pouvant être plus pertinente que la constitution d'une SCI à but commercial. Il faut savoir que l'acquisition directe d'un bien immobilier peut s'effectuer également par une société commerciale comme la SAS ou la SARL.

### Le statut LMNP

L'objet de la SCI ne pouvant être que civil, il peut être plus intéressant de penser à une alternative à cette forme de société. Il est possible d'opter pour le **dispositif LMNP**, qui n'est pas vraiment une catégorie d'entreprise. C'est un statut fiscal qui ne nécessite aucune forme juridique spécifique pour être applicable. Il permet d'effectuer une déclaration de revenus locatifs en tant que loueur non professionnel.

Avec le statut de loueur en meublé non professionnel, la déclaration de revenus peut s'effectuer dans la catégorie des BIC, ce qui permet d'une **imposition plus avantageuse**. De plus, les formalités liées à la création d'une entreprise de LMNP sont toutes simples. Et il est possible de choisir entre le régime réel et le régime du micro-BIC. D'autre part, il est envisageable de récupérer la TVA au moment de la revente d'un bien dans le cadre de l'activité.

La **possibilité de déduire la plupart des charges des impôts** de l'entreprise de LMNP compte également parmi les avantages à prendre en compte. De plus, celle-ci ne présente aucune contrainte de gestion. Et en cas de transmission pour une détention de plus d'une trentaine d'années, il n'y a pas besoin de payer d'impôts. Il est même possible d'amortir la valeur d'un bien afin de bénéficier d'une exonération fiscale durant plusieurs années.

### Les SARL/SAS dans l'immobilier

En plus de permettre d'avoir un **objet social bien plus large** que celui de la société civile immobilière, la SAS est appréciée pour sa grande souplesse. Elle est flexible aussi bien dans la création que dans son fonctionnement. La protection du patrimoine

des actionnaires compte parmi ses principaux avantages.

En cas de liquidation judiciaire, les actionnaires risquent de perdre uniquement leurs apports, ce qui n'est pas le cas pour les associés de la société civile immobilière, qui ont une **responsabilité illimitée à l'égard des tiers**.

La **souplesse des actions** de la SAS intéresse aussi particulièrement les entrepreneurs. En effet, elles peuvent par exemple conférer à l'actionnaire des droits de vote multiples. Il serait alors intéressant de créer une société par actions simplifiée ayant pour objet la gestion locative d'un immeuble.

Les **formalités encadrant la procédure de cession d'actions sont très simplifiées** par comparaison avec celle de la cession de parts sociales en SCI. En effet, il n'est pas nécessaire d'établir un acte écrit pour les céder. D'autre part, il reste envisageable de limiter cette facilité de transmission en mettant en place une [clause d'agrément](#).

Quant à la SARL, c'est sa **forme familiale** qui constitue surtout une alternative intéressante à la SCI à but commercial. Cette variante permet de choisir une imposition sur le revenu de façon permanente, ce qui est avantageux pour les activités immobilières.

## La SCPI

La SCPI compte également parmi les alternatives à la SCI commerciale. Elle présente l'avantage d'être **gérée par une société de gestion professionnelle**, ce qui permet à l'investisseur de profiter d'une gestion passive.

De plus, la société civile de placement immobilier permet un investissement sans avoir à gérer les biens de manière directe. Et elle peut limiter le risque de perte de capital grâce à la **possibilité de diversifier les investissements immobiliers**.

C'est le **choix idéal pour l'investisseur désireux de placer de l'argent dans l'immobilier locatif** afin de générer des gains intéressants, tout en répartissant les risques. En tant que produit de placement, cette société civile donne la possibilité de se constituer des revenus complémentaires, avec beaucoup moins de contraintes de gestion.

## Comment fonctionne une telle SCI ?

Communément appelée SCI professionnelle, elle a comme objet social la gestion d'un bien que l'on utilisera pour mener l'activité commerciale. Précisons que du point de

---

vue de la loi, **c'est l'usage du bien immobilier qui est considéré comme commercial** et non l'activité proprement dite.

**À noter** : la SCI reste avant tout une société civile, même si elle est qualifiée de commerciale.

Pour rappel, la **SCI** est choisie par les entrepreneurs pour acheter, détenir et transmettre de manière plus simple des biens immobiliers. Il s'agit ainsi d'une **société de nature civile**, dont l'activité consiste à gérer les biens.

S'étant professionnalisée, elle est aujourd'hui largement utilisée dans le cadre d'**activités commerciales**. Quand c'est le cas, elle est qualifiée de **SCI commerciale**. Le terme n'est pour autant pas juridiquement correct, car seul l'usage du bien immobilier est commercial.

À la différence d'une SCI classique qui permet de gérer des biens immobiliers, celle qui exerce une activité commerciale donne la **possibilité d'acheter en même temps des murs commerciaux et de pratiquer une activité d'achat-revente**. Mais à titre de rappel, l'opération ne bénéficiera pas de l'exonération des plus-values immobilières.

**À noter** : la SCI commerciale reste une **société civile**.

La détention d'un immeuble à travers une SCI commerciale présente un certain nombre d'**avantages fiscaux et patrimoniaux**. Ce dernier peut être acquis à l'aide d'un crédit immobilier. Et il sera possible de signer un contrat de bail commercial avec la société d'exploitation (une **SARL** par exemple).

La société opérationnelle ou d'exploitation paiera un loyer, ce qui réduira son imposition. Il est important que ce dernier corresponde au prix du marché, **ce qui permettra d'effectuer en partie le remboursement du prêt souscrit par la SCI** pour acheter l'immeuble.

**À noter** : le montant du loyer doit rester raisonnable, sous peine de pouvoir être redressé par l'administration fiscale.

L'**achat de murs commerciaux en SCI** permet ainsi de se constituer à moindre coût un patrimoine immobilier, en plus de simplifier la transmission des actifs. Lorsque l'entrepreneur voudra céder son entreprise, il aura la possibilité de garder l'immeuble, qui pourra continuer de générer un revenu grâce aux loyers.

**À noter** : en cas de succession, l'entreprise et l'immeuble pourront être répartis de manière simple entre les héritiers.

En outre, il convient de souligner qu'en SCI, les actes de commerce doivent toujours favoriser l'activité civile. D'un point de vue juridique, **si la société mène une activité commerciale à titre habituel**, elle risque la [dissolution](#) de plein droit par extinction de l'objet social. Tout acte accompli au nom de l'entreprise pourra alors être remis en cause.

## Quid du régime d'imposition d'une SCI à but commercial ?

En principe, toute société civile est imposée de plein droit au régime des [sociétés de personnes](#). La SCI commerciale est alors fiscalement semi-transparente, **ses bénéfices étant imposés à l'IR**. Notons que pour le fisc, elle mène une activité commerciale à titre accessoire. Le montant des opérations commerciales hors taxes ne doit pas aller au-delà de 10 % des bénéfices hors taxes de la société.

**Dans le cas où le caractère accessoire ne serait pas respecté**, la SCI commerciale deviendra soumise à l'IS. Tous les ans, elle sera donc imposée à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés, selon l'activité qu'elle a effectivement menée.

## Quelle déclaration doivent remplir les alternatives à la SCI commerciale ?

Concernant le loueur en meublé non professionnel, l'inscription au [RCS](#) ne constitue pas une obligation légale. Par ailleurs, il est nécessaire d'avoir un numéro Siret. Pour ce faire, il faudra **déclarer l'activité sur le guichet unique**.

D'autre part, le LMNP est tenu également d'effectuer une **déclaration de revenus locatifs** tous les ans. La procédure à suivre dépend du régime d'imposition choisi :

- Régime réel ;
- Micro-BIC.

Souvent, on a tendance à penser que l'activité de location meublée non professionnelle n'est pas de nature commerciale. Or, **les revenus qu'elle génère sont bien considérés comme des BIC** ou Bénéfices Industriels et Commerciaux.

Quant au fondateur de la SARL de famille, il faudra qu'il procède à une déclaration auprès du fisc, dès lorsqu'il perçoit des revenus locatifs. Bien entendu, il est tenu également d'immatriculer son entreprise sur le [guichet unique](#). Il en est de même pour le fondateur de la SAS. Pour la SCPI, **c'est sa société de gestion qui détermine chaque année le montant des revenus imposables** pour chaque catégorie d'associés.

## FAQ

### Quels sont les différents types de sociétés civiles immobilières ?

Selon leurs besoins, les entrepreneurs ont le choix entre créer une SCI familiale et une SCI de construction-vente, qui permettent toutes les deux de gérer tous types de biens. Mais ils peuvent encore opter pour la SCI de :

Jouissance partagée (adaptée pour une résidence secondaire) ;

Attribution (adaptée aux immeubles).

### Comment une SCI professionnelle fonctionne-t-elle ?

Le fonctionnement de la SCI professionnelle est assez simple. Elle est généralement créée dans l'objectif d'acheter des murs commerciaux. Dans la pratique, il s'agit de se procurer à crédit des biens immobiliers, d'en devenir propriétaire et de les proposer ensuite à la location à ses entreprises pour pouvoir mener dans l'immeuble une activité professionnelle ou commerciale.

### Quelles sont les principales caractéristiques de la société civile immobilière ?

Comme le suggère son nom, c'est une société civile qui est faite pour acquérir et posséder des biens immobiliers. Ne pouvant pas mener une activité commerciale, la SCI ne doit normalement pas être créée afin de se procurer de manière courante des

biens dans le but de les revendre.