

Qu'est ce qu'une SCI : définition complète

Description

Qu'est ce qu'une SCI ? La [Société civile immobilière \(SCI\)](#) est une forme de société civile constituée principalement dans le but de gérer ou de mettre en location un patrimoine immobilier. Elle se distingue des sociétés commerciales, comme la [Société par actions simplifiée \(SAS\)](#) ou la [Société à responsabilité limitée \(SARL\)](#), de par son objet civil qui exclut l'application du Code de commerce.

[Créer mes statuts de SCI](#)[Créer ma SCI](#)

Qu'est-ce qu'une SCI ?

La SCI est une forme sociale à **caractère civil** soumise aux [articles 1832 et suivants du Code civil](#), qui établissent des règles générales applicables aux sociétés, et plus précisément aux [sociétés civiles](#).

Ce type de société permet à un groupe d'associés de **constituer et de gérer en commun** un patrimoine immobilier. L'objet de cette forme juridique peut avoir plusieurs aspects :

- **Ne pas générer de profits** : il est possible qu'une [SCI](#) soit constituée dans le seul but de détenir et de gérer en commun un patrimoine immobilier, de façon à permettre aux associés d'[écarter l'application des règles de l'indivision](#).
- **Générer des profits** : cette [forme sociale](#) peut également être créée afin de mettre en location des logements nus ou meublés, ou de construire des biens immobiliers en vue de leur revente, ce qui génère des revenus au profit de la société.

Bon à savoir : Le gouvernement a mis en place des aides financières, notamment [des prêts](#), à destination des particuliers pour leur permettre de financer leurs travaux d'efficacité énergétique.

Quelles sont les caractéristiques de la SCI ?

Caractéristiques Description détaillée

Librement choisi par les associés selon leurs objectifs, la seule limite étant que l'objet social ait un caractère civil. L'[objet social de la SCI](#) peut avoir un caractère commercial dans 2 cas :

Objet social

Mise en location de logements meublés

Achat pour revente de biens immobiliers

Montant librement déterminé dans les statuts sans plancher légal

Capital social

Possibilité de constituer une [SCI à capital variable](#), ce qui garantit l'anonymat des associés dans les statuts et permet de faire librement varier le [capital social de la SCI](#) entre une somme plancher et une somme plafond sans qu'aucune procédure d'[augmentation](#) ou de réduction du capital ne soit requise

Siège social

Librement déterminé par les associés : il peut s'agir indifféremment du [domicile du gérant ou de tout autre endroit](#) indiqué dans les statuts

Associés

Au moins 2 associés personnes physiques ou morales : il est impossible de [constituer une SCI à associé unique](#), au contraire de la [SASU](#) ou de l'[EURL](#) qui correspondent respectivement à la forme unipersonnelle de la SAS et de l'EURL

Statut d'associé ouvert aux mineurs et aux majeurs protégés

2 types d'apports admis :

Apports

[Apports en numéraire](#) : apports de sommes d'argent. Au moins la moitié des apports doivent être libérés lors de l'[immatriculation de la SCI](#).

[Apports en nature](#) : apports de biens meubles ou immobiliers. En cas d'apports de biens immobiliers, les statuts doivent obligatoirement être rédigés par un notaire.

Attribution de parts sociales à chaque associé au prorata de sa participation au capital social

Parts sociales

Possibilité de [démembrer les parts sociales de la SCI](#) entre les associés : certains détiennent alors la nue-propriété et d'autres l'usufruit

Désignation obligatoire d'un ou plusieurs [gérants de SCI](#)

Gérance

Possibilité d'aménager leurs pouvoirs et de prévoir les modalités de leur contrôle par l'assemblée générale des associés dans les statuts

99 ans maximum

Durée de vie

Possibilité de prévoir les conditions de prorogation de la société dans les statuts

Rédaction libre sous 2 formes différentes :

Statuts

Acte authentique : rédaction par un notaire imposant l'[enregistrement des statuts de la SCI](#) au Service des impôts des entreprises (SIE) et le paiement de droits d'enregistrement. Obligatoire en cas d'apports de biens soumis à la publicité foncière.

Acte sous seing privé : rédaction par les associés eux-mêmes sans obligation d'enregistrement au SIE.

2 régimes d'imposition possibles :

Par défaut, impôt sur le revenu (IR) : répartition des bénéfices imposables entre les associés au prorata de leur participation au capital social et soumission au barème de l'impôt sur le revenu après déclaration sur leur déclaration personnelle au titre des revenus fonciers.

Mode d'imposition

Sur option, impôt sur les sociétés (IS) : application du taux fixe de l'IS. Impossibilité de rebasculer vers le régime de l'IR après l'option.

Quels sont les différents types de SCI ?

Au sein de la grande catégorie des SCI, il **existe différents types** de société adaptés aux objectifs poursuivis par les associés.

Type de SCI

Principaux objectifs

SCI de location

Gestion et mise en location des biens détenus par la société afin de générer des revenus locatifs

SCI familiale

Gestion d'un patrimoine immobilier détenu par les membres d'une même famille

SCI professionnelle

Gestion d'un patrimoine immobilier constitué de locaux utilisés dans le cadre de l'exercice d'une activité professionnelle

SCI d'attribution

Construction ou acquisition de biens immobiliers en vue de les diviser par fractions attribuées en nue-propiété, en jouissance ou en pleine propriété à chaque associé

Société civile de construction-vente (SCCV)

Construction ou acquisition de biens immobiliers en vue de procéder immédiatement à sa revente à des tiers

SCI de jouissance à temps partagé

Mise à disposition des associés d'un bien immobilier à usage d'habitation détenu par la société pendant une période et une durée déterminées

Pourquoi créer une SCI ?

La SCI est principalement constituée afin de **permettre aux associés qui la composent de détenir et de gérer en commun un ou plusieurs biens immobiliers**.

En effet, les caractéristiques et les modalités de fonctionnement de cette forme sociale simplifient considérablement la gestion d'un patrimoine immobilier :

- Pouvoirs de gestion courante confiés à un ou plusieurs gérants désignés par les associés
- Biens détenus par la société et non par les associés à titre personnel
- Possibilité de démembrer les parts sociales de la SCI afin d'adapter l'investissement de chaque associé dans la prise de décision et dans la jouissance des biens détenus par la société

Zoom : Les démarches pour créer une SCI sont souvent difficiles à réaliser, et les **erreurs sont nombreuses** lorsque vous n'avez pas ou peu de connaissances juridiques. Aussi, vous pouvez **confier les formalités de création de votre SCI à LegalPlace**. Pour cela, il vous suffit de répondre à un questionnaire rapide, puis votre dossier sera traité en moins de 48h par nos formalistes. Ils s'occupent de tout et sont disponibles pour répondre à toutes vos questions.

Quels sont les avantages et inconvénients de la SCI ?

Le statut juridique de la SCI présente des avantages certains, mais également quelques inconvénients dont il convient de prendre note avant d'entreprendre la constitution d'une société sous cette forme sociale.

Avantages

Inconvénients

Gestion simplifiée du patrimoine immobilier : actes de gestion confiés à un ou plusieurs gérants, pas d'exigence d'unanimité dans la prise de décision qui peut être adaptée grâce à des dispositions statutaires

Sortie facilitée de l'investissement immobilier : pas de vente forcée du bien lors de la cession des parts sociales d'un associé contrairement à l'indivision

Transmission optimisée au sein de la famille : possibilité de bénéficier de certains avantages fiscaux comme l'abattement pour durée de détention, l'abattement fiscal sur les donations parents-enfants...

Avantages fiscaux en termes d'imposition : dispositif PINEL applicable à certaines conditions, bénéfice des plus-values immobilières des particuliers pour la SCI à l'IR...

Constitution de la SCI contraignante et coûteuse : nombreuses formalités de création générant des coûts élevés à la charge des associés

Responsabilité illimitée des associés : contribution au passif social à proportion des parts sociales détenues par chacun

Obligations de fonctionnement contraignantes : obligations relatives à la tenue d'une comptabilité, aux modalités de prise de décision (tenue d'AGO et d'AGE), nécessité de bien rédiger les statuts au risque d'entreprendre une procédure de modification des statuts en cours de vie sociale...

Lire aussi : [Infogreffe SCI, toutes les démarches à faire en ligne](#)

FAQ

Quel est l'intérêt de créer une SCI ?

La création d'une SCI revêt un intérêt tout particulier pour les personnes qui souhaitent détenir et gérer en commun un patrimoine immobilier tout en se départissant des contraintes liées à l'indivision. La gestion des biens est confiée à un ou plusieurs gérants, ce qui permet d'éviter les conflits qui surviennent généralement entre copropriétaires.

Qu'est-ce qu'une SCI familiale ?

Une SCI familiale comporte des associés appartenant à une même famille. Ce type de société leur permet ainsi de gérer le patrimoine familial en commun, mais également d'optimiser la transmission des biens aux enfants en évitant, dans certains cas, de payer des droits de mutation.

Quel est le but d'une SCI ?

La SCI est fréquemment constitué pour 3 buts spécifiques : gérer en commun des biens immobiliers, les mettre en location, ou construire des immeubles en vue de leur vente.

Comment fonctionne une SCI ?

Les associés de la SCI désignent un gérant en charge de la gestion courante des biens ou, selon les dispositions des statuts, investi de pouvoirs plus ou moins étendus. Les décisions les plus importantes (modification de certaines clauses des statuts, dissolution...) doivent être prises en assemblée générale extraordinaire des associés convoquée sur décision du gérant ou sur demande d'un des associés. Au terme de chaque exercice social, le gérant convoque une assemblée générale ordinaire au cours de laquelle il présente aux associés les comptes annuels pour validation. En présence de bénéfices distribuables après imposition, ceux-ci peuvent être répartis entre les associés au titre de dividendes, ou reversés dans les réserves de la société.