

La SCI familiale

Description

La [Société civile immobilière](#) (SCI) familiale peut être choisie afin d'optimiser la gestion du patrimoine immobilier des membres d'une même famille. Cela permet ainsi d'[écarter l'application des règles de l'indivision](#) qui se révèlent souvent contraignantes.

[Créer une SCI familiale](#) est particulièrement avantageux dans le cadre d'une famille. Cette forme sociale permet en effet de gérer plus facilement un patrimoine immobilier détenu en commun, et de transmettre efficacement ce patrimoine aux héritiers en limitant le montant des droits de mutation dus. Pour [créer une SCI](#), il faut respecter plusieurs étapes, et anticiper le [coût de création](#).

[Créer ma SCI en ligne](#)

Qu'est-ce qu'une SCI familiale ?

La SCI familiale est soumise au régime juridique des [SCI](#), mais présente quelques caractéristiques particulières du fait du lien de parenté existant entre les associés.

Le **caractère familial de la SCI n'implique aucun régime dérogatoire**. Son fonctionnement est similaire à celui de la SCI classique et la société doit donc respecter les mêmes obligations légales :

Pluralité d'associés	<ul style="list-style-type: none">– La loi requiert 2 associés minimum afin de créer une SCI.– Il n'est ainsi pas possible de constituer une SCI unipersonnelle contrairement à certaines sociétés commerciales (SASU, EURL ...)
-----------------------------	---

<p>Objet social civil</p>	<ul style="list-style-type: none"> – En tant que <u>société civile</u>, l'<u>objet social de la SCI</u> ne peut pas comporter de caractère commercial. – Il doit être limité à la gestion d'un patrimoine immobilier (gestion simple, <u>mise en location</u>...), et ne peut ainsi pas porter sur l'achat pour revente qui constitue un acte commercial. – Une société civile à objet commercial sera automatiquement requalifiée en société créée de fait, dont le régime est particulièrement défavorable aux associés.
<p>Nomination d'un gérant</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Le <u>gérant de SCI</u> est désigné par les statuts ou un acte annexe qui fixe l'étendue de ses pouvoirs. – Il prend en charge l'ensemble des opérations de gestion du patrimoine immobilier sans nécessairement consulter les associés qui peuvent néanmoins prévoir dans les statuts certaines décisions soumises à leur accord préalable.
<p>Transfert de la propriété des immeubles à la SCI</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Lorsque les associés <u>apportent un bien immeuble</u> à la société, la propriété lui est transférée en échange de parts sociales correspondant à la hauteur de l'apport effectué par chacun d'entre eux. – Ils ne sont donc plus eux-mêmes propriétaires des biens affectés au patrimoine de la SCI.
<p>Responsabilité illimitée des associés</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Les associés de la SCI sont responsables du passif social à proportion de leur participation au capital social. – Cette responsabilité est illimitée mais non solidaire : en cas de défaut de paiement de la société, les associés se répartissent la dette au prorata de parts sociales détenues par chacun, mais lorsqu'un associé n'est pas en mesure de payer, les créanciers sociaux ne sont pas en mesure de se retourner contre les autres.

La principale spécificité de la SCI familiale tient au fait qu'il existe un lien de parenté

ou d'alliance entre les associés jusqu'au quatrième degré inclus.

Le caractère familial de la société lui permet d'échapper à la qualification de [bailleur professionnel](#) lorsqu'elle souhaite mettre un bien en location à des tiers ou aux [propriétaires](#) de la SCI. Au titre de bailleur particulier, la SCI familiale peut conclure un bail d'une durée minimum de 3 ans au lieu de 6 ans en cas de bail professionnel.

Attention : il convient de souligner que l'entrée dans la SCI d'un associé qui n'est pas lié aux autres fait perdre à la société son caractère familial, et donc le bénéfice de la qualification de bailleur particulier.

Lire aussi : [La constitution d'une SCI sans conjoint](#)

Pourquoi créer une SCI familiale ?

La SCI familiale peut être créée à 2 occasions particulières :

- **Abandon du régime de l'indivision suite à un héritage** : la famille décide d'écarter le régime de l'indivision au profit du statut de la SCI familiale beaucoup plus favorable en termes de gestion et de [fiscalité](#). Chaque héritier apporte alors sa part de patrimoine immobilier à la société en contrepartie de parts sociales au prorata de la valeur de son apport en nature ;
- **Achat d'un bien immobilier par plusieurs membres d'une famille** : la famille peut décider d'effectuer un investissement immobilier (résidence principale, maison de vacances, investissement locatif...) en bénéficiant du régime favorable de la SCI. Les associés effectuent alors des apports en numéraire à la société destinés à payer le bien immobilier, ou apporte le bien préalablement acquis à la SCI de façon à lui en attribuer la propriété.

La création d'une SCI est donc une opération particulièrement intéressante pour les familles qui souhaitent **s'affranchir des contraintes de l'indivision**. La société peut ainsi mettre un immeuble en location, le gérer au sein de la famille ou même acquérir une résidence principale sans s'inquiéter du blocage indissociable de la règle de l'unanimité applicable dans le régime de l'indivision.

La création d'une SCI familiale présente des **avantages certains pour les associés**, les principaux étant :

- Une gestion facilitée du patrimoine immobilier
- La préservation de l'intégrité du patrimoine immobilier
- L'optimisation du démembrement de la propriété entre les associés

- L'optimisation de la transmission du patrimoine familiale

Faciliter la gestion du patrimoine immobilier

Créer une SCI permet aux membres d'une famille de **se départir de la lourde charge que représente la gestion d'un patrimoine immobilier** : obligations fiscales, entretien et amélioration des bâtiments, exploitation des logements, paiement des charges...

L'administration conjointe du bien étant souvent source de conflit au sein de la famille, il est souvent plus pratique de **confier cette tâche à une personne unique** dont l'action ne sera pas affectée par une éventuelle mésentente entre les propriétaires.

Lors de la rédaction des statuts, les associés doivent désigner un **gérant unique**, qui peut être extérieur à la société, en charge de la gestion des biens immeubles ou leur mise en location selon l'objet social.

La durée de son mandat **est normalement fixée par les statuts**, à l'exception des SCI familiales constituées entre parents et enfants dont la gérance est confiée aux premiers, qui ne spécifient généralement pas de terme et subordonnent la fin du mandat social au décès des parents ou à la fin de l'existence de la société.

Le gérant est libre de prendre toutes les décisions conformes à l'intérêt de la société sans demander l'accord des associés, sauf lorsque les statuts limitent ses pouvoirs et exigent un vote en [assemblée générale](#) ordinaire (AGO) dans certaines situations. Les actes d'administration du bien sont alors indéniablement plus fluides et rapides.

La bonne gestion du patrimoine immobilier implique de limiter l'ingérence des associés dans les opérations courantes : en effet, dans le cas de l'indivision, chaque décision portant sur le bien doit être prise à **l'unanimité ou à la majorité des 2/3**, ce qui peut créer des situations de blocage lorsqu'un indivisaire fait jouer son veto au moment du vote.

Au sein d'une SCI familiale, la règle de l'unanimité ne s'applique que lorsque les associés votent des décisions particulièrement solennelles, comme la nomination ou la **révocation du gérant** ou la vente d'un bien immobilier.

Préserver l'intégrité du patrimoine immobilier

Gérer un patrimoine immobilier au travers d'une SCI garantit la pérennité du bien sur plusieurs générations lorsque la famille souhaite le conserver. La SCI **exclut la possibilité de vente forcée de l'immeuble**

fréquemment rencontrée dans le cadre de l'indivision : il s'agit de la situation où un membre de la famille souhaite sortir de l'indivision, obligeant ainsi l'ensemble des indivisaires à vendre le bien.

Etant donné que la propriété des biens immeubles apportés par les associés est transférée à la SCI à sa création, un associé ne peut contraindre seul la société à la vente mais opte plutôt pour la [cession de ses parts sociales](#) :

- **Aux autres associés ou à des membres du cercle familial** : la cession des parts sociales est alors libre. Il en résulte que le cédant détermine à loisir l'acquéreur de ses parts sociales dès lors qu'il appartient à son entourage ;
- **A un tiers extérieur à la société** : la cession des parts sociales requiert l'[agrément](#) préalable des autres associés et ne peut avoir lieu en absence d'accord. Un rachat des parts par les associés est néanmoins possible s'il souhaite toujours sortir de la société.

Optimiser le démembrement de la propriété entre les associés

Le choix de la SCI permet aux membres d'une même famille de [démembrer la propriété](#) du bien immeuble de façon à affecter aux parts sociales des droits différents en fonction des attentes de chaque associé.

Il est en effet possible de **séparer la nue-propriété et la jouissance du bien** des droits politiques relatifs à la gestion de l'immeuble au sein de la société. Ainsi, les parents peuvent céder à leurs enfants la nue-propriété et les droits politiques liés au bien, indispensables afin de prétendre à la qualité d'associé de la SCI, et conserver la jouissance de l'immeuble, ce qui leur permet de profiter pleinement du bien sans en être les propriétaires.

Une telle liberté dans la configuration de la SCI, qui doit être détaillée dans les statuts, laisse la possibilité aux associés de s'approprier les éléments qui les intéressent le plus parmi les éléments de propriété du bien.

Optimiser la transmission du patrimoine

La donation de parts sociales de SCI en lieu et place d'un bien immeuble détenu en nom propre est **plus avantageuse en termes de fiscalité** : en effet, lorsqu'ils effectuent des donations successives au bénéfice de leurs enfants, les parents peuvent bénéficier d'abattements fiscaux dont le montant s'assimile à une exonération totale des droits de succession.

Les donations parents-enfants sont soumises à **un abattement de 100 000€ par opération**. En vue de transmettre la totalité de leurs parts sociales à leurs enfants, les parents peuvent les céder progressivement en s'assurant de ne jamais dépasser ce montant à chaque donation.

Cette technique leur permet de **s'exonérer totalement des droits de mutation** dont ils sont normalement tenus en cas de transmission, sans que les enfants n'aient à les payer à leur décès. Cet abattement spécifique compte parmi les abattements familiaux dont le montant varie en fonction de la relation entre le donneur et le donataire.

Lire aussi : [Combien de SCI peut-on avoir ?](#)

Les avantages et inconvénients de la SCI familiale

Avantages	Inconvénients
-----------	---------------

<ul style="list-style-type: none"> – Exclusion des règles de l'indivision : protection contre la vente forcée à l'initiative d'un indivisaire unique. – Simplification de la sortie de l'investissement immobilier : mécanisme de cession des parts sociales. – Optimisation de la transmission du patrimoine immobilier : application d'abattements fiscaux permettant d'éviter le paiement des droits de donation. – Facilitation de la gestion du patrimoine immobilier : attribution de la fonction de gérance à une personne unique et limitation de l'ingérence des membres de la famille dans l'administration courante du bien. – Adaptabilité à toutes les situations familiales : démembrement de la propriété possible permettant de séparer nue-propriété, jouissance et droits politiques dans la SCI. – Application du bénéfice du bail immobilier particulier : durée de location minimum abaissé à 3 ans au lieu de 6 ans pour les professionnels et les personnes morales. 	<ul style="list-style-type: none"> – Responsabilité illimitée des associés : contribution des associés au passif social au prorata de la proportion de parts sociales détenues par chacun. – Formalités de création contraignantes et coûteuses : nécessité de bien rédiger les statuts pour garantir le bon fonctionnement de la SCI en cours de vie sociale. – Règles de fonctionnement lourdes : convocation de l'assemblée générale ordinaire (AGO) à la fin de chaque exercice pour valider les comptes annuels, convocation de l'assemblée générale extraordinaire (AGE) en cas de modification des statuts ou de révocation du gérant, nécessité de tenir une comptabilité rigoureuse...
---	--

Comment fonctionne une SCI familiale ?

Il est important de prendre connaissance des règles régissant le fonctionnement de la SCI familiale avant de procéder à la création de la société.

En effet, la SCI présente certaines particularités qui la distinguent des sociétés commerciales telles que la SARL ou la SAS, notamment quant au régime fiscal.

Règles relatives au fonctionnement

Comme toutes les sociétés, **la SCI est créée pour 99 ans maximum renouvelables**, ce qui permet de pérenniser la gestion du patrimoine immobilier au sein d'une même famille. Le capital social constitué au moment de la création de la société lui permet de disposer de fonds propres indispensables à l'entretien et l'aménagement des biens.

Au terme de chaque exercice social, la société dégage des bénéfices qui pourront être distribués aux associés ou affectés à la réserve afin de consolider les ressources de la SCI. Ces bénéfices sont imposables, et 2 régimes fiscaux sont proposés à la société :

- **Impôt sur le revenu (IR)** : en tant que société de personnes, la SCI est soumise par défaut à l'IR et est alors qualifiée de [SCI transparente](#). Les bénéfices imposables sont répartis entre les associés et déclarés comme tels lorsqu'ils s'acquittent de l'impôt sur leurs revenus propres : ce sont donc les associés qui paient l'impôt à la place de la société en application du barème lié au montant des revenus.
- **Impôt sur les sociétés (IS)** : la SCI peut librement choisir entre l'IR et l'[IS](#), sauf lorsqu'elle exerce une activité commerciale telles que la location meublée qui la soumet d'office à l'IS. Les bénéfices imposables sont taxés chaque année en fonction de leur montant, le taux classique étant fixé à 25% des bénéfices imposables réalisés au cours d'un exercice social.

Malgré la limitation de leur ingérence dans la gestion courante, les associés déterminent l'ensemble des décisions et de l'orientation de la SCI. Ils s'accordent ainsi sur les événements solennels qui interviennent en cours de vie sociale (révocation et [changement de gérant](#), cession de parts sociales...) et sont seuls en mesure de décider de la [dissolution de la société](#) lorsque celle-ci n'est pas engagée à la suite d'une décision judiciaire ou de la [vente d'un immeuble](#).

Règles relatives à la gestion

La gestion de la SCI couvre 2 volets :

- **Gestion du patrimoine immobilier**
- **Administration de la SCI**

Gestion du patrimoine immobilier

La mission de gestion courante des biens dont la SCI a la propriété est confiée au

gérant de la société, qui est libre de prendre toute décision relative au patrimoine immobilier dès lors qu'il agit dans le cadre de l'objet social et dans l'intérêt de la société.

Les associés ne peuvent limiter les pouvoirs du gérant dont l'action se situe dans l'objet social mais sont en mesure de subordonner certaines décisions à un vote en assemblée générale ordinaire au quorum précisé par les statuts. Les actes de disposition du bien (vente, aménagements conséquents...) sont également soumis à l'accord des associés.

Administration de la SCI

Le gérant de la SCI prend également en charge la tâche de l'administration de la société. Il établit les comptes annuels et le bilan au terme de chaque exercice social et le soumet à l'approbation des associés en AGO.

La SCI familiale n'est pas tenue de déposer ses comptes au greffe du Tribunal de commerce mais il est nécessaire de tenir une comptabilité pour des raisons de transparence et de praticité.

Comment créer une SCI familiale étape par étape ?

La création d'une SCI familiale est soumise à l'observation de certaines formalités indispensables afin d'obtenir l'immatriculation de la société au RCS permettant de finaliser la procédure. La société, au travers de ses associés, devra également payer les frais associés à chaque étape.

Etape 1 : s'accompagner ou non d'un notaire ?

Les associés de la SCI familiale doivent s'accorder sur le choix d'un notaire avant de constituer la société car ses services se révèlent particulièrement utiles en cours de vie sociale, en particulier pour :

- Rédiger les statuts
- Constater les cessions de parts
- Apporter des conseils dans la gestion du patrimoine immobilier

Pour la rédaction des statuts

Il est **obligatoire de faire rédiger les statuts par un notaire** uniquement lorsqu'un

bien immobilier est apporté à la société. La grande liberté contractuelle dont bénéficient les associés à cette étape leur permet d'utiliser des modèles de statuts de SCI en ligne et de s'acquitter eux-mêmes de cette formalité en dressant un acte sous seing privé.

Néanmoins, l'importance des statuts et les répercussions de leurs dispositions sur la vie sociale requièrent d'envisager leur rédaction avec la plus grande diligence. Il est **fréquemment recommandé de se faire accompagner d'un professionnel du droit** (notaire, avocat...) afin de se prémunir des risques que présentent des statuts incomplets et peu adaptés aux attentes de la famille.

Pour constater les cessions de parts sociales

Il est obligatoire de se rapprocher d'un notaire en cas de [cession des parts sociales](#) d'un associé, qui doit impérativement être constatée par acte notarié et non par acte sous seing privé. De même, la cession de parts sociales attribuant un droit de jouissance sur un bien à son détenteur est assimilée à une vente d'immeuble et requiert l'intervention d'un professionnel du droit habilité à recevoir des actes de vente immobiliers.

Pour conseiller dans la gestion du patrimoine immobilier

Lors de la création de la SCI ou même en cours de vie sociale, les associés d'une SCI familiale peuvent **demander conseil à un notaire** sur la gestion du patrimoine immobilier et l'administration de la société afin de bénéficier de son expertise dans l'immobilier et de ses connaissances du droit.

Etape 2 : effectuer l'ensemble des formalités de création

Comme pour toutes sociétés, la création d'une SCI est subordonnée à l'accomplissement de certaines formalités en vue d'obtenir son immatriculation et son inscription au RCS :

- 1. Réalisation d'apports au capital social** : il peut s'agir d'apports en numéraire (en argent) ou d'apports en nature lorsque les associés apportent un bien immobilier à la SCI.
- 2. Rédaction des statuts** : cette étape est primordiale étant donné que les statuts établissent les règles de fonctionnement de la SCI tout au long de la vie sociale.
- 3. Publication d'un [avis de création de SCI](#) dans un journal d'annonces légales** :

les associés choisissent un journal d'annonces légales dans le département d'immatriculation de la SCI et publient une annonce renseignant l'ensemble des informations essentielles relatives à la société afin d'informer les tiers au niveau local.

4. Constitution d'un dossier d'immatriculation auprès de l'INPI.

Bon à savoir : LegalPlace se propose de prendre en charge l'ensemble des formalités de création de la SCI pour un prix réduit. De cette manière, vous aurez la garantie de voir votre société immatriculée au RCS dans les règles, sans avoir recours à un notaire ou un avocat, dont les honoraires sont souvent très élevés. Une fois votre dossier constitué en ligne, nos formalistes se chargent de l'ensemble des démarches, et vous obtiendrez votre extrait Kbis dans les plus brefs délais.

Etape 3 : réunir les documents nécessaires à la création d'une SCI familiale

L'immatriculation de la SCI au RCS est conditionnée à la remise de certains documents joints au dossier à déposer au greffe du Tribunal de commerce :

- Les information de l'ancien [formulaire M0](#) de demande de création de société
- Exempleaire original des statuts datés et signés par l'ensemble des associés
- Exempleaire de l'acte de nomination du gérant s'il n'est pas désigné dans les statuts
- Justificatif de domiciliation de la société : la preuve du siège social de la société peut être apportée par tous moyens (facture EDF, bail, [contrat de domiciliation...](#))
- [Déclaration des bénéficiaires effectifs](#) de la société
- Attestation de parution de l'avis de création de la société dans un journal d'annonces légales
- Copie d'une pièce d'identité de chaque associé
- En cas de nomination d'un commissaire aux comptes :
 - justificatif d'inscription du commissaire aux comptes sur la liste officielle des commissaires aux comptes.
 - lettre d'acceptation de sa désignation.
- Pièces relatives au gérant : copie d'une pièce d'identité, déclaration sur l'honneur de non condamnation, attestation de filiation.

Etape 4 : anticiper les coûts de création de la SCI familiale

Type de coût

Apports au capital social

Montant

A partir de 1€

Rédaction des statuts	De 0 à plusieurs milliers d'euros
Publication de l'avis de création de société	185€ en métropole et 217€ à La Réunion et à Mayotte
Frais de CFE	60€
Frais d'immatriculation	70.39€
Communication de la déclaration des bénéficiaires effectifs	21.41€

FAQ

Pourquoi créer une SCI familiale ?

La création d'une SCI familiale permet aux membres d'une même famille d'organiser la gestion et la transmission d'un patrimoine immobilier.

Quelle différence entre SCI et SCI familiale ?

Il n'existe pas de véritable différence entre SCI et SCI familiale, cette dernière étant soumise à l'ensemble des règles applicable à la SCI simple. Le statut de SCI familiale permet toutefois à la société de bénéficier d'avantages particuliers, comme l'application du statut de bailleur particulier à la société en cas de mise en location de biens immobiliers.

Quels sont les avantages d'une SCI familiale ?

La constitution d'une SCI familiale permet d'éviter l'application des règles de l'indivision lorsqu'un bien immobilier est détenu par les membres d'une même famille. Cette forme sociale permet également d'optimiser la transmission d'un patrimoine aux héritiers, et d'organiser la gestion des biens en limitant les risques de conflits entre les membres de la famille.

Quels sont les avantages fiscaux d'une SCI familiale?

Le régime de la SCI familiale permet aux parents de transmettre un bien à leurs enfants sans avoir à payer les droits de mutation normalement exigés, en leur donnant progressivement des parts sociales de la société tout en bénéficiant d'un abattement de 100 000€. Grâce au régime de l'impôt sur le revenu, auquel la SCI familiale est soumise par défaut, les associés peuvent également réduire le montant de leurs impôts personnels.