

Investir en nom propre ou via une SCI ? Comparaison et avantages

## Description

Investir en nom propre ou en [Société civile immobilière \(SCI\)](#) est un dilemme que se posent la plupart des personnes souhaitant réaliser un investissement immobilier.

En dépit de ses nombreux avantages, la [création d'une SCI](#) n'est pas nécessairement le choix le plus adapté à l'activité envisagée. Il convient donc au préalable d'étudier avec soin les différences entre les deux régimes. En cas d'investissement à plusieurs, les investisseurs devront alors choisir entre l'[indivision ou la constitution d'une SCI](#).

[Créer ma SCI en ligne](#) [Modèles de statuts de SCI](#)

## Quelle différence entre investir en nom propre ou via une SCI ?

Afin de faire le choix adéquat entre investir en nom propre ou en SCI, il est important de comprendre les **différences** entre ces deux régimes.

En effet, l'investissement immobilier peut être réalisé de 2 manières distinctes :

- L'acheteur acquiert le bien directement en son nom propre : son nom et celui de ses éventuels co-acheteurs figurent distinctement sur le titre de propriété du bien.
- L'acheteur constitue une SCI qui sera propriétaire du bien : l'acheteur peut acquérir le bien au préalable et [apporter l'immeuble à la SCI](#), ou bien effectuer des [apports en numéraire](#) et confier à la SCI le soin d'acheter le bien, qui est donc la propriété de la société.

**Bon à savoir** : la création d'une SCI emporte la constitution d'une structure juridique distincte des associés qui y prennent part. La société est dotée d'une personnalité juridique et d'un patrimoine qui lui sont propres.

## Comment choisir entre investir en nom propre ou en SCI ?

Pour effectuer le meilleur choix entre investir en nom propre ou via une SCI, il est

---

nécessaire de tenir compte d'un certain nombre d'éléments, incluant :

- Le nombre d'investisseurs
- Les relations entre les investisseurs
- La nature de l'activité envisagée (mise en location meublée ou non meublée, achat pour revente...)
- Le montant nécessaire pour réaliser l'investissement
- Le nombre de biens concernés

Selon la situation, le choix de constituer une SCI sera plus ou moins opportun. En effet, il existe certains cas dans lesquels **la création d'une SCI est impossible** :

- L'acheteur souhaite investir seul
- Les co-investisseurs envisagent une activité de nature commerciale.

## L'acheteur investit seul

Au contraire d'autres sociétés comme la [Société à responsabilité limitée \(SARL\)](#) ou la [Société par actions simplifiée \(SAS\)](#), il n'est pas possible de [créer une SCI seul](#).

En effet, l'[article 1832 du Code civil](#) dispose, au sujet des [sociétés civiles](#), que *"la société est instituée par deux ou plusieurs personnes"*, ce qui exclut d'emblée le cas d'une SCI unipersonnelle.

Une personne qui souhaite investir seul ne peut donc faire le choix de créer une SCI. Le greffe du Tribunal de commerce rejette systématiquement les dossiers de création de SCI comportant un associé unique.

**Bon à savoir** : il est possible qu'une SCI devienne unipersonnelle en cours de vie sociale lorsque les parts sociales sont réunies en une seule main à la suite de la [sortie d'un associé de la SCI](#) ou d'un décès. Dans les faits, l'administration fait preuve d'une relative tolérance quant à ces situations, mais sur requête de toute personne intéressée, l'associé unique peut être tenu de régulariser la situation dans un délai d'1 an. Dans le cas contraire, la SCI sera automatiquement [dissoute](#).

L'investisseur seul dispose alors de 2 options :

- Investir en nom propre
- Créer une société unipersonnelle telle que la [Société par actions simplifiée unipersonnelle \(SASU\)](#) ou l'[Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée \(EURL\)](#)

## L'investissement envisagé est de nature commerciale

En tant que société civile, l'[objet social de la SCI](#) ne peut comporter de **caractère commercial**. Dans le cas contraire, la société peut être contrainte de changer de [forme juridique](#).

L'[article L.110-1 du Code de commerce](#) établit une liste des actes de commerce qui confèrent une nature commerciale à certaines activités, incluant :

- La mise en location de biens meublés
- L'achat pour revente

Les investisseurs qui souhaitent exercer ce type d'activité doivent exclure d'emblée la création d'une SCI. Il est alors recommandé d'opter pour l'achat d'un bien en nom propre sous le régime de l'indivision, ou de constituer une [société commerciale](#).

**Bon à savoir** : il demeure possible de créer une SCI lorsque son objet social présente un caractère commercial à titre accessoire. C'est le cas lorsque les revenus générés par l'activité commerciale n'excèdent pas 50% du chiffre d'affaires de l'entreprise. Dans cette situation, la constitution d'une SCI demeure possible, à condition que la [SCI soit soumise à l'IS](#).

## Pourquoi investir en nom propre ou en SCI ?

Investir en nom propre ou en SCI est un choix qui **dépend de la situation des investisseurs**. Objectivement, il n'existe pas de bon ou de mauvais régime, mais chacun présente des spécificités qui le rendent plus adapté à des situations bien précises.

**Zoom** : si vous souhaitez [investir en SCI](#), n'hésitez pas à confier les formalités de [création de SCI](#) à LegalPlace. Pour cela, il vous suffit de répondre à un formulaire rapide et de nous transmettre les justificatifs requis. Nos formalistes s'occupent de tout, traitent votre dossier en 24h et sont disponibles pour répondre à toutes vos questions concernant votre dossier.

## Investir en nom propre

L'investissement immobilier en nom propre convient plutôt aux personnes qui souhaitent **acheter un bien seules** afin de le conserver sur une longue période.

En investissant en nom propre, ils auront la possibilité de bénéficier de certains **avantages** :

- Application de l'abattement pour durée de détention pour le calcul de la plus-value au moment de la revente
- Possibilité de proposer le bien en location meublée
- Durée minimale du bail fixée à 3 ans pour les locations non-meublées

## Investir avec une SCI

Il est intéressant d'investir en SCI plutôt qu'en nom propre en présence de plusieurs investisseurs qui souhaitent **mutualiser la gestion d'un patrimoine immobilier commun** ou s'engager dans un projet de mise en location non-meublée.

En effet, la création d'une [SCI familiale](#) offre de nombreux avantages aux **personnes unies par un lien de parenté ou d'alliance**. Cette forme juridique permet notamment d'éviter les contraintes posées par l'indivision. L'[article 815 du Code civil](#) dispose à ce sujet que *"nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision"*, ce qui a pour conséquence que la personne qui souhaite quitter l'indivision contraint ses co-indivisaires à la vente forcée du bien.

La SCI est également un choix intéressant pour transmettre aisément un patrimoine immobilier aux héritiers en diminuant le **montant des droits de mutation** dus sur l'héritage. En transmettant progressivement des parts sociales aux héritiers en veillant à demeurer en-deçà des seuils d'abattement à respecter tous les 15 ans, il est possible d'être totalement exonéré de droits de mutation.

**Bon à savoir** : le [démembrement des parts sociales de la SCI](#) permet également aux parents de conserver la jouissance de leur [résidence principale détenue en SCI](#) tout en cédant une participation dans la société à leurs héritiers.

Enfin, la [fiscalité de la SCI](#) offre un certain nombre d'**avantages aux associés** qui y prennent part. Cette forme sociale étant par défaut soumise au régime de l'impôt sur le revenu, il en résulte que la charge du paiement de l'impôt de la société revient aux associés au prorata de leur participation au [capital social de la SCI](#). On parle de [SCI transparente ou translucide](#).

Ainsi, lorsque la société réalise un [déficit foncier](#), celui-ci est reporté sur la déclaration de revenus personnelle de chaque associé, et permet de faire diminuer le montant de leurs revenus globaux, et donc des impôts dus.

**Attention** : afin de constituer une SCI, il est indispensable de tenir compte des [coûts de création](#) qui peuvent parfois se révéler quelques peu élevés pour [immatriculer une SCI](#).

## FAQ

### Quels sont les inconvénients d'une SCI ?

La SCI supporte plusieurs inconvénients, principalement liés au fait de créer une structure juridique. Parmi eux, on peut citer le coût relatif aux formalités de création, le formalisme attaché à la forme de société, les financements inaccessibles ou encore les obligations d'administration et de gestion

### Quel est l'intérêt de créer une SCI ?

Le principal intérêt d'une SCI réside dans la possibilité de gérer un patrimoine immobilier. La SCI familiale peut notamment permettre de se constituer un patrimoine immobilier et d'organiser sa succession.

### Quelle différence entre SCI et indivision ?

L'indivision correspond à une copropriété directe. Plusieurs personnes sont propriétaires d'un même bien et détiennent des droits de propriété identiques sur ce bien. La SCI quant à elle, permet une propriété commune mais indirecte.