

La Société Civile Immobilière (SCI)

Description

Une Société Civile Immobilière (SCI) est une forme juridique permettant à plusieurs personnes de détenir et de gérer ensemble un patrimoine immobilier.

Elle offre des avantages fiscaux, simplifie la gestion des biens, et facilite leur transmission, mais elle comporte aussi des obligations légales et fiscales spécifiques.

Avant d'effectuer les démarches permettant de [créer une SCI](#), il est nécessaire de connaître ses avantages et ses inconvénients, son mode d'imposition et son [coût de création](#). Découvrez tout ce qu'il faut savoir sur la SCI avant de vous lancer.

[Créer ma SCI en ligne](#) [Ma comptabilité en ligne avec Indy](#)

Qu'est-ce qu'une SCI (Société Civile Immobilière) ?

La Société Civile Immobilière (SCI) est une [forme juridique](#) permettant à plusieurs personnes de gérer ensemble un ou plusieurs biens immobiliers. Elle se décline en plusieurs formes adaptées à différents objectifs, avec des caractéristiques spécifiques qui en font une option flexible et attractive pour l'investissement immobilier.

Définition de la SCI

La SCI est une société de type civil, **dédiée principalement à la gestion d'un patrimoine immobilier commun**. Ce statut juridique permet à plusieurs associés de se regrouper pour acquérir, gérer, ou transmettre des biens immobiliers tout en bénéficiant d'une organisation structurée.

Les différents types de SCI

On distingue cinq **types majeurs de SCI** :

- La SCI de gestion des biens ou de location de biens : il s'agit de la SCI classique, permettant à des membres n'appartenant pas forcément à la même famille de détenir un bien immeuble en commun et/ou de le louer ;
- La [SCI familiale](#) : il s'agit d'une SCI dont la particularité est d'être gérée par les

membres d'une même famille et il est même possible d'[être salarié de sa SCI familiale](#) ;

- La [SCI d'attribution](#) : est utilisée pour construire ou acquérir des biens immobilier pour ensuite les partager entre les associés en nue propriété, en jouissance ou en pleine propriété ;
- La [SCI de construction vente](#) : permet de faire de la promotion immobilière en achetant ou en construisant un immeuble et donc de réaliser une plus-value (investissements immobiliers) ;
- La SCI de jouissance à temps partagé : une telle société à pour but de partager l'usage des biens personnels entre les associés.

Attention : pour la SCI de construction vente, puisque le but est de réaliser une plus-value, l'activité peut-être commerciale entraînant ainsi une requalification de l'objet social et donc une soumission à l'impôt sur les sociétés.

Les principales caractéristiques d'une SCI

La SCI possède des particularités qui la distinguent d'autres formes juridiques.

Premièrement, en tant que société civile, elle n'a **pas de vocation commerciale**. Sa finalité est limitée à la gestion immobilière.

De plus, elle doit comporter obligatoirement **2 associés**, car il est impossible de créer une SCI seul.

Lors de la création, ces derniers effectuent des apports, et en contrepartie obtiennent des parts sociales. Ensuite, le patrimoine immobilier est détenu par la société. Son **capital social est fixé librement par les associés**, il peut être constitué d'apports en numéraire (argent) ou en nature (biens immobiliers).

Ces éléments rendent la SCI **particulièrement adaptée aux projets immobiliers en groupe**, que ce soit pour des raisons patrimoniales ou professionnelles.

Zoom : Le recours à un prestataire habilité tel que LegalPlace pour la [création de votre SCI](#) peut également réduire les coûts de création. Nous nous occupons de réaliser toutes les démarches liées à la création, depuis la rédaction des statuts à l'envoi du dossier d'immatriculation au greffe. Pour ce faire, il vous suffit de remplir un formulaire en ligne et de nous transmettre les pièces justificatives requises.

Quels sont les avantages d'une SCI ?

La SCI est une forme juridique très appréciée des personnes souhaitant [investir ensemble dans l'immobilier](#) pour diverses raisons, développées ci-après.

Cliquez ici pour créer votre entreprise avec LegalPlace !
La détention du bien par la personne morale

Un des [avantages de la SCI](#) est le fait de pouvoir **détenir un bien immobilier à plusieurs par le biais d'une personne morale**. En effet, puisqu'une personne morale est créée et immatriculée au RCS, elle devient alors la seule détentrice du bien immobilier.

Ainsi, des capitaux sont mis en commun faisant que la **capacité d'emprunt de la SCI** est importante eu égard à la responsabilité indéfinie et solidaire des associés en cas de dettes sociales.

De plus, par la création d'une SCI, le **patrimoine personnel des associés est protégé**. En effet, en cas de difficultés financières de la SCI, les créanciers ne pourront saisir des biens du patrimoine des associés qu'après avoir intenté une action contre la SCI.

Ce n'est que si cette action est infructueuse que les créanciers pourront se retourner contre les associés. A cet instant, **les associés devront répondre indéfiniment de leurs dettes sociales** (à proportion de leur part dans le capital social).

De plus, les charges locatives et les frais inhérents aux biens sont **divisés entre les associés**.

Eviter l'indivision

Pour comprendre qu'il s'agit d'un avantage, il est nécessaire de préciser ce qu'il se passe lors du décès d'une personne qui possède son bien en nom propre. Dans un tel cas, les **héritiers sont propriétaires d'une partie du bien en indivision**, ce qui signifie qu'ils doivent se mettre d'accord tous ensemble pour prendre une décision.

Lorsque le bien partagé est la propriété d'une SCI, alors les désaccords ne sont pas un problème puisque **les décisions sont prises en concertant tous les associés** qui voteront ou non pour la décision. Dès lors, si 1 associé sur les 5 héritiers refuse, cela n'empêchera pas de prendre la décision tandis que cela n'aurait pas pu être le cas en [indivision](#).

Les avantages fiscaux

Ensuite, la SCI présente des **avantages fiscaux** intéressants.

D'une part, la diminution des impôts des associés à titre personnel. En effet, lorsque la société réalise un déficit, les associés ont la possibilité de **le reporter sur leur déclaration de revenus**. Le déficit foncier contribue ainsi à diminuer de manière globale les revenus figurant sur la déclaration, et donc le montant des impôts dus.

D'autre part, l'application du régime des plus-values des particuliers : en cas de vente d'un immeuble détenu par la société, celle-ci bénéficie d'abattements pour durée de détention au même titre que les particuliers, ce qui lui permet d'être **exonérée d'impôt sur la plus-value** dans certains cas.

Ces abattements s'appliquent également en cas de [cession de parts sociales](#).

Une cession facilitée

La cession des parts sociales de SCI est également facilitée grâce à des faveurs fiscales, notamment dans le cas de [donations de parts de SCI](#) en ligne directe.

A noter : Lorsque l'on parle de ligne directe, cela concerne les ascendants ou les descendants.

En effet, une donation en ligne directe permet de bénéficier d'un **abattement de 100 000€**. Par conséquent, la transmission de patrimoine (patrimoine familial compris) est simplifiée et encouragée.

Attention : un tel abattement est renouvelable mais les donations doivent être séparées d'au moins 15 ans.

Le choix de la fiscalité

Par défaut, la SCI est assujettie à l'impôt sur le revenu (IR). Ainsi, **chaque associé déclare sa quote-part de résultat** et cette dernière sera imposée selon le barème de l'impôt sur le revenu.

En revanche, si besoin, les associés peuvent faire le choix de soumettre la [SCI à l'IS](#) (impôt sur les sociétés). De plus, en cas de vente de bien immobiliers par la SCI, celles-ci sont imposées selon l'**impôt sur les plus-values immobilières**.

A noter : la SCI bénéficie du droit au report des bénéfices sur le revenu global dans la limite de 10 700 euros. La partie supérieure à cette somme s'impute sur le revenu de 10 années suivantes.

La possibilité de démembrer les parts sociales

La SCI permet le [démembrement](#) des parts. Cela consiste en la **séparation de l'utilisation des parts** et la perception des revenus du bien par rapport à sa propriété.

A ce titre, les associés **peuvent détenir les parts sociales de 3 façons** :

- En pleine propriété : l'associé détient entièrement les parts sociales ;
- En nue propriété : l'associé peut librement disposer des parts sociales mais ne peut en jouir. C'est-à-dire que si la SCI possède un bien, il ne pourra pas décider seul de vivre à l'intérieur ;
- En usufruit : l'associé peut simplement jouir des parts sociales, et donc du bien immobilier. En revanche, il ne peut pas procéder à leur cession, cette prérogative étant réservée au nu-propiétaire. Il ne peut pas non plus voter en [assemblée générale de la SCI](#).

Bon à savoir : des concubins souhaitant acheter un bien en commun peuvent réaliser un démembrement croisé des parts sociales. Cette méthode permet de conserver la possibilité d'utiliser le bien pour le conjoint en cas de décès de l'autre, et ce, malgré d'éventuels héritiers.

Des règles de fonctionnement souples

La **liberté statutaire** laissée aux associés lors de la rédaction des statuts de la société leur permet d'organiser le fonctionnement de la société, notamment sur les points suivants :

- Choisir entre un capital social fixe ou variable ;
- Choisir librement le montant de capital social initial en cas de capital fixe ;
- Établir quelles décisions seront prises par le gérant de la SCI, notamment pour la gestion courante et celles prises par les associés ;
- Financer l'achat de l'immeuble par la perception des loyers ;

- Grâce à un agrément, il est possible de choisir les associés composant la SCI, etc.

Qui gouverne dans une SCI ?

La gouvernance d'une Société Civile Immobilière (SCI) repose sur une organisation définie dans les statuts, offrant flexibilité et clarté pour gérer efficacement le patrimoine immobilier. Plusieurs acteurs interviennent dans la prise de décisions et la gestion quotidienne, avec des rôles et responsabilités bien déterminés.

Le gérant de la SCI : le principal décideur

Le gérant est l'**acteur clé dans la gestion d'une SCI**. Son rôle est déterminé lors de la création des statuts et peut être exercé par un ou plusieurs associés ou même une personne extérieure.

En SCI, le ou les gérants sont **nommés par les associés lors de l'assemblée générale constitutive** ou directement dans les statuts. Ils seront alors responsables de la gestion courante, comme la location des biens ou les démarches administratives.

Bon à savoir : le [gérant de la SCI](#) doit toujours agir dans l'intérêt de la société et respecter les limites définies par les statuts, sous peine de voir sa responsabilité engagée en cas de faute de gestion.

Les associés : le pouvoir décisionnel collectif

Les associés, en tant que copropriétaires des parts sociales, **participent activement à la gouvernance** :

- Assemblées générales : elles permettent de prendre des décisions importantes, comme l'approbation des comptes, la modification des statuts ou la vente d'un bien. Chaque associé dispose d'un droit de vote proportionnel à ses parts sociales.
- Prise de décision : les règles de majorité (simple ou renforcée) sont fixées dans les statuts. Cela offre une grande flexibilité dans la gestion collective.

Les statuts : la clé de répartition des pouvoirs

Les statuts de la SCI sont essentiels pour **définir les rôles et les responsabilités de chacun**. Ils établissent les modalités de gouvernance, les pouvoirs du gérant, les

droits des associés et les conditions de prise de décision.

Ils permettent également d'anticiper la gestion des crises et conflits. En effet, une rédaction claire permet d'éviter les désaccords et de **garantir une gestion sereine de la société**.

Quels sont les inconvénients et limites d'une SCI ?

Bien que la Société Civile Immobilière (SCI) offre de nombreux avantages, elle présente également des inconvénients et des limites qu'il est important de prendre en compte avant de se lancer. Ces aspects concernent la fiscalité, les responsabilités, et les contraintes administratives liées à cette structure juridique.

Une gestion administrative parfois complexe

La SCI exige une **organisation rigoureuse** et un suivi administratif conséquent :

- Tenue de comptes annuels,
- Organisation d'assemblées générales,
- Rédaction de procès-verbaux, etc.

L'ensemble de ces obligations légales peut engendrer des **contraintes supplémentaires pour les associés**. De plus, les frais liés à la création de la SCI (rédaction des statuts, immatriculation, annonce légale, etc.) et à sa gestion (expert-comptable, formalités légales) peuvent s'avérer élevés.

Des risques en cas de mésentente entre associés

La gestion collective d'une SCI peut entraîner des conflits, notamment si les associés ont des visions différentes. En cas de désaccord, notamment sur la vente ou la gestion des biens, les statuts mal rédigés peuvent **compliquer la résolution des conflits** et entraîner des blocages décisionnels.

De plus, chaque associé est **responsable des dettes de la SCI à hauteur de ses parts**, ce qui peut devenir problématique en cas de difficultés financières de la société.

Une fiscalité parfois désavantageuse

Si la **fiscalité d'une SCI peut être optimisée**, elle présente aussi des contraintes :

- Impôt sur les sociétés (IS) : bien qu'il permette d'amortir les biens, l'IS génère une imposition plus lourde sur les plus-values réalisées lors de la vente, car elles sont considérées comme professionnelles ;
- Charges non déductibles : dans le cadre de l'impôt sur le revenu (IR), certaines charges liées aux biens immobiliers ne sont pas déductibles, ce qui peut réduire l'intérêt fiscal de la SCI.

Quelle est la responsabilité des associés d'une SCI ?

La Société Civile Immobilière (SCI) repose sur **trois principes fondamentaux en matière de responsabilité des associés**. En effet, leur responsabilité est

- Indéfinie,
- Non-solidaire,
- Subsidaire.

Ces notions sont essentielles pour comprendre les obligations financières et juridiques qui incombent aux membres de cette structure.

La responsabilité indéfinie des associés

Dans une SCI, chaque associé est responsable des dettes de la société **sur l'ensemble de son patrimoine personnel**. Cela signifie qu'en cas de dette ou de créance impayée par la SCI, les créanciers peuvent se tourner vers les associés pour obtenir le paiement, sans limite de montant.

Cependant, cette responsabilité est **proportionnelle à la part sociale détenue dans la SCI**. Un associé ayant 20 % des parts ne sera responsable que pour 20 % des dettes.

La responsabilité non-solidaire des associés

Contrairement à d'autres structures, comme les sociétés commerciales, la responsabilité des associés en SCI est non-solidaire. Chaque créancier doit **poursuivre individuellement chaque associé en fonction de sa quote-part**.

Cela protège les associés d'une solidarité qui pourrait les contraindre à payer les dettes des autres. Ainsi, un créancier ne peut pas exiger qu'un associé règle l'intégralité de la dette.

La responsabilité subsidiaire des associés

La responsabilité des associés est dite subsidiaire, car les créanciers doivent d'**abord se tourner vers le patrimoine de la SCI avant de réclamer le paiement aux associés**. Ce n'est que si la SCI est incapable de régler ses dettes que les créanciers peuvent se retourner contre les associés individuellement.

En pratique, cela signifie que tant que la SCI dispose d'un patrimoine suffisant pour honorer ses engagements, les associés ne sont pas sollicités.

Voici un tableau récapitulatif des différents principes régissant la responsabilité des associés d'une SCI :

Principe	Définition	Protection offerte
Responsabilité indéfinie	Les associés répondent des dettes de la SCI sur leur patrimoine personnel.	Responsabilité limitée à leur part dans la société.
Responsabilité non-solidaire	Chaque associé est poursuivi uniquement à hauteur de sa quote-part.	Aucune obligation de payer pour les autres associés.
Responsabilité subsidiaire	Les créanciers doivent d'abord épuiser les ressources de la SCI avant de se tourner vers les associés.	Limite les risques directs pour les associés tant que la SCI est solvable.

Comment fonctionne une SCI ?

Avant de créer sa SCI, il est important de connaître ses principales caractéristiques et son mode de fonctionnement notamment par rapport aux associés et au capital social.

Les associés

Pour créer une SCI, il faut obligatoirement 2 associés. En revanche, contrairement à la SARL par exemple, il n'y a **pas de nombre maximum d'associés**.

De plus, et contrairement aux autres formes de société, il est tout à fait **possible d'avoir des associés mineurs**. Cela s'explique par le fait que la SCI n'a pas une vocation commerciale.

L'objet social

Ainsi, puisque la SCI a une activité de nature civile, son objet social est également civil. Par conséquent, une telle société ne pourra **pas effectuer d'acte de commerce à titre principal**.

De ce fait, l'objet social doit se limiter à la gestion d'un patrimoine immobilier.

La durée

Comme toutes les sociétés, la SCI est constituée pour une durée maximum de **99 ans**.

Les statuts

Les statuts d'une SCI sont laissés à la libre rédaction des associés pour établir les règles de fonctionnement de la société. Ils prennent obligatoirement la **forme d'un écrit**.

De ce fait, ils permettent notamment de déterminer :

- L'étendue du mandat du gérant ;
- Les règles de majorité pour le vote lors des AG ;
- Limiter les pouvoirs de certains associés eu égard à la nature de leur propriété ;
- Une clause d'agrément pour la vente ou la cession des parts sociales.

Ainsi, les statuts de la société peuvent **adapter ses modalités de fonctionnement** aux particularités de sa situation pour prendre part à une SCI conforme aux objectifs qu'ils poursuivent.

Il peut s'agir d'une rédaction difficile qui peut nécessiter de faire appel à un professionnel en la matière.

Attention : lorsque les statuts mentionnent l'apport d'un immeuble et qu'il y a matière à publicité foncière, ils doivent faire l'objet d'un acte authentique rédigé par un notaire.

Le capital social et les apports

Le [statut juridique de SCI](#) n'exige pas de capital minimum . Ainsi, elle peut être immatriculée avec 1€ seulement.

De plus, il est même possible de créer une [SCI à capital variable](#) afin de réduire les coûts lors des augmentations et réductions de capitaux.

Tableau récapitulatif des caractéristiques d'une SCI

Voici un tableau récapitulatif des principales caractéristiques d'une SCI.

Associés	2 au minimum
Objet social	Activité civile : acquisition et gestion de biens immobiliers, pas d'activité de marchand de bien
Durée	99 ans
Statuts	Rédigés par les associés, laissant la gestion courante au gérant et les AG aux associés pour les décisions les plus importantes
Responsabilité des associés	Responsabilité indéfinie et non solidaire des associés
Fiscalité	IR par défaut mais option possible pour l'IS
Capital social	Pas de capital social minimum (1€)

Comment créer une SCI ?

La création d'une Société Civile Immobilière (SCI) en France est une démarche structurée, qui nécessite de respecter certaines étapes administratives et juridiques. Cette structure, idéale pour la gestion d'un patrimoine immobilier à plusieurs, impose également des coûts initiaux qu'il faut prévoir en amont.

Les étapes de création d'une SCI

Créer une SCI implique **plusieurs formalités essentielles**, à respecter dans l'ordre pour que la société soit légalement constituée :

1. Rédiger les statuts de la SCI e prenant soin de désigner les gérants ;
2. Constituer le capital social ;

3. Publier une annonce légale pour informer les tiers de la création d'une SCI ;
4. Immatriculer la SCI.

La dernière étape consiste à déposer une demande d'immatriculation via le **guichet unique électronique de l'INPI** (depuis janvier 2023, en remplacement des CFE). Cette démarche officialise la création de la société et donne lieu à l'attribution d'un numéro SIREN.

Les 4 étapes pour créer une SCI



LegalPlace.

Coûts de création d'une SCI

Les coûts associés à la création d'une SCI **varient en fonction des choix des associés**, notamment s'ils décident de faire appel à des professionnels. Voici une estimation des frais courants :

Type de frais	Montant approximatif
Rédaction des statuts (par un notaire ou avocat)	Entre 500 € et 2 500 € selon la complexité du dossier
Publication de l'annonce légale	Entre 150 € et 250 € selon la région et le JAL choisi
Frais d'immatriculation auprès de l'INPI	Environ 70 € pour une SCI classique

Apports en nature nécessitant une évaluation (facultatif)

Honoraires d'un commissaire aux apports (1 000 € à 3 000 €)

Quelle fiscalité s'applique à une SCI ?

Une Société Civile Immobilière (SCI) est une structure juridique fréquemment utilisée pour la gestion et la transmission d'un patrimoine immobilier. Cependant, sa fiscalité dépend de plusieurs paramètres, notamment de son mode d'imposition choisi à sa création. Voici un guide complet pour comprendre les options fiscales d'une SCI.

Le régime fiscal par défaut : l'impôt sur le revenu (IR)

Par défaut, une SCI est soumise au **régime de l'impôt sur le revenu (IR)**. Dans ce cas, la fiscalité est transparente : la SCI ne paie pas directement d'impôt, ce sont les associés qui déclarent les bénéfices ou les pertes.

Les **revenus générés par la SCI sont répartis entre les associés** en fonction de leurs parts sociales. Chaque associé doit déclarer ces revenus dans la catégorie des revenus fonciers sur sa déclaration personnelle ([article 8 du Code général des impôts](#)).

Voici le **barème** qui s'applique aux revenus de l'année 2023 pour la déclaration 2024 :

Fraction du revenu imposable pour une part Taux d'imposition applicable

N'excédant pas 11 294€	0 %
De 11 295€ à 28 797€	11 %
De 28 798€ à 82 341€	30 %
De à 82 342 € à 177 106€	41 %
Supérieure à 177 106€	45 %

Certaines charges peuvent être **déduites des revenus fonciers** :

- Intérêts d'emprunt ;
- Frais d'entretien et de réparation ;
- Assurance ;
- Taxe foncière.

Le régime optionnel : l'impôt sur les sociétés (IS)

Une SCI peut opter pour l'impôt sur les sociétés (IS). Cette option, **irrévocable**,

modifie le mode d'imposition.

Les **bénéfices réalisés par la SCI** sont alors directement imposés à l'IS :

- Taux normal : 25 % (depuis 2022) ;
- Taux réduit : 15 % sur les premiers 42 500 € de bénéfices, si les conditions pour le taux réduit sont respectées.

Contrairement à l'IR, **le régime IS permet d'amortir les biens immobiliers**, ce qui peut réduire fortement le bénéfice imposable.

La TVA dans une SCI

En principe, **une SCI n'est pas soumise à la TVA**. Toutefois, certaines activités ou options peuvent entraîner son assujettissement :

- Location de locaux meublés : soumise à TVA.
- Option volontaire pour la TVA pour certaines activités (par exemple, location de locaux commerciaux).

La fiscalité des plus-values immobilières

La vente d'un bien immobilier par une SCI est **soumise à la fiscalité des plus-values**. Celle-ci dépend du régime fiscal choisi :

- **SCI à l'IR** : Les plus-values sont soumises au régime des particuliers, avec des abattements pour durée de détention. Une exonération totale est possible au bout de 22 ans pour l'impôt et 30 ans pour les prélèvements sociaux ;
- **SCI à l'IS** : Les plus-values sont imposées comme des bénéfices professionnels, sans abattements pour durée de détention.

La transmission et les droits de mutation

La transmission des parts de la SCI est soumise aux droits de mutation, comme tout transfert de propriété. Cela signifie que les **donations de parts sociales bénéficient d'abattements** (par exemple, 100 000 € par parent et par enfant tous les 15 ans).

Egalement, la valorisation des parts peut tenir compte des dettes de la SCI, ce qui permet de réduire la base imposable.

Quand opter pour une SCI ?

La création d'une Société Civile Immobilière (SCI) peut offrir de nombreux avantages pour gérer, optimiser ou transmettre un patrimoine immobilier. Toutefois, cette structure n'est pas adaptée à toutes les situations. Voici les principaux cas où il est recommandé de recourir à une SCI et les cas où il vaut mieux l'éviter.

Cas d'usage recommandés

La SCI est particulièrement **avantageuse dans les situations suivantes** :

1. Gestion d'un patrimoine immobilier en famille ;
2. Anticipation de la transmission patrimoniale ;
3. Acquisition à plusieurs ;
4. Optimisation fiscale et amortissement ;
5. Facilitation de la gestion locative.

Quand éviter de créer une SCI ?

Bien que la SCI présente des atouts, elle peut être **inadaptée dans certaines situations**, notamment :

1. Pour un achat immobilier à usage exclusivement personnel ;
2. Petits projets immobiliers ou faibles revenus locatifs ;
3. Vous envisagez de revendre le bien rapidement ;
4. Vous souhaitez réaliser des activités commerciales ;
5. Il y a un manque de préparation ou d'accord entre associés : si ces derniers ne sont pas alignés sur les objectifs ou la gestion, des litiges peuvent survenir.

Comment dissoudre une SCI ?

Pour **mettre fin à l'existence de la SCI**, il est possible de procéder à sa dissolution.

Ainsi, la [dissolution d'une SCI](#) peut être motivée par diverses raisons:

- Une décision des associés en respectant les statuts ;
- En cas de réalisation de l'objet pour lequel elle a été créée ;
- En cas de faillite ;
- Si la SCI a atteint sa durée d'existence.

En cas de dissolution, le liquidateur accomplira les formalités nécessaires pour régulariser juridiquement cette dissolution .

De plus, au-delà de la dissolution, il est possible de **se défaire seul d'une SCI en vendant ses parts.**

Ainsi, l'acheteur achète des parts de société et non pas le bien immobilier. En cas de clause d'agrément, les associés restant doivent autoriser cette vente.

FAQ

Peut-on créer une SCI seul?

La SCI doit comporter au minimum 2 associés : en effet, au contraire de la SAS ou de la SARL, elle ne comporte pas de forme unipersonnelle. Certains mécanismes existent toutefois afin de permettre à un associé de demeurer seul au sein de la société. Il convient cependant de les manier avec soin, au risque de voir la SCI automatiquement dissoute.

Quels sont les avantages de la SCI par rapport à l'indivision?

La SCI se révèle particulièrement avantageuse par rapport à l'indivision en ce qu'elle empêche la vente forcée du bien lorsqu'un des indivisaires ne souhaite plus en demeurer le propriétaire. Au sein d'une SCI, le bien est la propriété de la société, dont chaque associé dispose d'un certain nombre de parts sociales. Il suffit à celui qui souhaite partir de céder ses parts sociales, en laissant la possibilité aux autres de poursuivre l'existence de la société.

La création d'une SCI permet-elle d'optimiser une succession?

La constitution d'une SCI permet aux parents de limiter le montant des droits de mutation que les enfants doivent payer lors de la perception d'un héritage ou à la suite d'une donation dont le montant excède 100 000€ tous les 15 ans. Il suffit alors de céder des parts sociales de la SCI en s'assurant de bien respecter ce seuil, afin d'exonérer les enfants du paiement des droits de mutation.