

Le statut juridique de la SCI

Description

La [Société Civile Immobilière \(SCI\)](#) est le statut juridique préconisé pour assurer la gestion d'un patrimoine immobilier ou encore pour faciliter sa transmission. Réunissant deux ou plusieurs personnes mettant en commun un ou plusieurs biens pour en partager les profits obtenus, la SCI peut exercer diverses actions d'investissement immobilier comme la [mise en location](#). Définition, caractéristiques et avantages, zoom sur tout ce qu'il y a à savoir sur le statut juridique de la SCI.

[Créer ma SCI en ligne](#)

La définition du statut juridique d'une SCI

Couramment utilisée en France, la SCI est une société dont l'objet est **l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier** par plusieurs personnes. Ce statut juridique s'adresse aussi bien aux particuliers qu'aux professionnels.

La [création d'une SCI](#) doit être effectuée par **au moins deux personnes, physiques ou morales**. En effet, [créer une SCI seul](#) est impossible. Les biens immobiliers constituant le patrimoine de la société sont **apportés par les associés**. Le statut de la SCI permet aux associés de partager les bénéfices obtenus sous forme de dividendes **en fonction de l'apport réalisé par chacun** dans le capital social.

La rédaction des [statuts de la SCI](#) est une étape essentielle de la constitution de ce type de société. Ce document doit obligatoirement contenir certaines mentions, notamment :

- [L'objet social](#) de la SCI ;
- La durée d'existence (limitée à 99 ans) ;
- L'adresse du siège social ;
- La dénomination de la société ;
- Le capital et sa composition ;
- Les modalités de fonctionnement de la SCI (nomination des gérants, fonctionnement des AG...) ;

Attention : Si le siège social de la SCI est déclaré au domicile du gérant alors il faudra veiller à suivre la procédure applicable en cas de [changement d'adresse de ce dernier](#).

Les différents types de SCI

Différents types de SCI peuvent être créés, à savoir :

- La [SCI de gestion](#) : il s'agit de la forme classique de SCI se consacrant à l'acquisition et à la mise en location de biens immobiliers afin de tirer profit des revenus locatifs.
- La [SCI d'attribution](#) : ce type de SCI permet l'acquisition d'un immeuble entier pour être fractionné. Les fractions sont ensuite attribuées aux associés acquérant de plein droit la propriété ou la jouissance.
- La [SCI construction-vente](#) : cette forme de SCI est mise en place en vue de construire un bien immobilier pour le revendre directement et ainsi en tirer profit.
- La [SCI familiale](#) : ce type de structure est généralement créé afin de gérer un patrimoine immobilier en famille et préparer la transmission de celui-ci.

Zoom : Peu importe le type de SCI que vous choisissez de constituer, Legalplace vous propose de [créer votre SCI en ligne](#) et d'accomplir toutes les formalités à votre place. Pour cela, il vous suffit de remplir un questionnaire personnalisé et notre équipe formaliste se chargera de toutes les démarches.

Caractéristiques du statut juridique de la SCI

Avant de se lancer dans la création d'une SCI, il importe de bien connaître les **spécificités de ce type de société**. Ces dernières sur différents points :

- Son activité
- Son capital social
- Sa fiscalité
- La responsabilité de ses associés
- Son gérant

L'activité de la SCI

S'agissant d'une forme de société civile, une SCI **ne peut pas exercer d'activité commerciale**

. En effet, sa constitution doit être faite dans l'**objectif d'acquérir, de posséder et de gérer des biens immobiliers**. Dans le cas où une SCI acquiert des biens immobiliers de manière courante dans l'optique de les revendre, la société risque d'être requalifiée en marchand de biens.

Le capital social de la SCI

Lors de sa constitution, une SCI doit obligatoirement disposer d'un capital social. Pouvant être défini librement, **aucun montant minimum ou maximum** n'est imposé par la loi. Cependant, le capital social d'une SCI reste soumis à certaines règles, ainsi il doit être :

- Fixe ou variable ;
- Composé d'apports en numéraire et d'[apports en nature](#) ;
- Obligatoirement être mentionné dans les statuts de la SCI.

Le choix entre un capital social fixe ou variable

Dans la plupart des cas, les SCI sont constituées avec un capital social fixe. Celui-ci est divisé en parts sociales réparties entre les associés à hauteur de leurs apports. Tout changement effectué au niveau du capital social (augmentation ou réduction) requiert une **décision des associés** et implique une [modification des statuts de la SCI](#).

Conformément aux articles [L131-1 à L 231-8 du Code de commerce](#) il est également possible pour les SCI de disposer d'un capital variable. Dans ce cas, les associés devront insérer une **clause de variabilité** du capital social dans les statuts.

Par ailleurs, dans ces derniers devront figurer le **montant du capital plancher et le maximum autorisé**. **Aucune formalité de publicité** n'est requise **lorsque les modifications apportées respectent ces limites**.

La réalisation des apports au capital social

Concernant les apports en numéraire au capital social de la SCI, **les modalités de libération sont librement définies** par les associés dans les statuts. Généralement, ces derniers prévoient l'**appel des versements par le gérant en fonction des besoins de la SCI**.

En ce qui concerne les [apports en nature](#), lorsqu'il s'agit de biens immobiliers, ceux-ci **doivent être constatés** dans les statuts ou dans un traité d'apport mis en place par un notaire. Leur évaluation est librement effectuée par les associés et **ne requiert pas le recours d'un commissaire aux apports**.

Le gérant de la SCI

La gestion d'une SCI est assurée **par un ou plusieurs gérants** pouvant être des personnes physiques ou morales, associées ou non. La nomination du ou des gérants est effectuée soit :

- Dans les statuts ;
- Par une décision à la majorité des voix des associés ;
- Dans un acte de nomination portant la signature des associés et annexé aux statuts.

Assurant la gestion quotidienne de la société, le **gérant de la SCI endosse divers rôles** :

- Gestion des comptes de la [SCI](#)
- Représentation de la SCI auprès des tiers ;
- Signature de bail ;
- Relation avec les locataires ;
- Comptabilité et questions fiscales, etc.

La responsabilité des associés

Les [associés d'une SCI sont indéfiniment responsables](#) des dettes de la structure. Dans le cas où la société ne dispose pas de suffisamment de fonds pour s'acquitter des dettes, les **associés sont sollicités** pour participer en versant de l'argent sur le compte de la structure. Cela concerne aussi bien les SCI soumises à l'IS que celles soumises à l'IR.

Bon à savoir : chaque associé participe aux paiements à réaliser à hauteur de sa quote-part dans le capital social. En effet, un **associé ne peut être solidaire des autres pour le recouvrement des dettes de la SCI**.

La fiscalité de la SCI

Par défaut, la SCI est **soumise à l'impôt sur le revenu**. Ainsi, chaque associé est imposé individuellement au titre des revenus fonciers proportionnellement à leur pourcentage dans le capital social de la société. N'étant pas imposée, en soi, **la SCI n'est pas tenue de présenter un compte annuel**.

L'imposition de la société à l'IR est particulièrement **avantageuse** dans le cas où les associés sont des **particuliers eux-mêmes assujettis à l'IR**. Les résultats de la société doivent alors être déclarés par les associés dans la catégorie des revenus fonciers correspondante.

Il est toutefois **possible d'opter pour une imposition à l'IS** suivant un barème défini par la loi. Dans ce cas, la société s'acquitte de l'impôt. Calculés après le paiement des impôts, les bénéfices peuvent être distribués aux associés. Chaque associé devra alors s'acquitter des impôts au titre de ces revenus de capitaux immobiliers.

Attention : le choix de l'IS est irrévocable.

Enfin, il est important de savoir que la [SCI peut être ou non soumise à la TVA](#). Cela dépend généralement du type de SCI. En effet, alors que certaines SCI sont libre de choisir, d'autres sont **soumises de plein droit à la TVA**. Il s'agit des SCI louant :

- Des biens aménagés à **usage professionnel**
- Les **locaux d'habitation meublés** assortis d'au moins **trois prestations accessoires supplémentaires** (petit déjeuner, nettoyage ou repassage du linge...)
- Des **places de stationnements** (sauf dans le cas où la place de parking est rattachée à une location exonérée de TVA)

Les avantages de la SCI

La constitution d'une SCI peut permettre de bénéficier de divers avantages concernant notamment la succession et la fiscalité de la société.

Flexibilité en matière de gestion

Les conditions de gestion de la SCI peuvent **être librement définies par les associés**

. Cela concerne notamment :

- Les conditions de nomination et de révocation du gérant ;
- La définition du mode d'adoption des décisions de la SCI ;
- Les pouvoirs du gérant, etc.

Éviter les contraintes de l'indivision

Lors du **décès d'une personne propriétaire de biens immobiliers**, des désaccords peuvent survenir entre les héritiers, propriétaires indivis, impactant sur la gestion desdits biens. Par ailleurs, ces différends peuvent aboutir à des blocages préjudiciables.

En optant pour une SCI, la gestion des biens est facilitée, car chaque successeur **hérite de parts sociales évitant les éventuels contentieux**. Ce statut juridique est en effet **plus flexible que le régime de l'indivision**.

Simplifier la transmission du patrimoine

La SCI, notamment la [SCI familiale](#), constitue l'**instrument parfait pour effectuer la transmission du patrimoine**. Les associés peuvent procéder à une donation successive de leurs parts à leurs héritiers permettant de profiter d'abattements successifs. Ainsi, ils seront exonérés de droits de donation.

Avantages fiscaux

L'un des principaux intérêts de la SCI concerne sa **fiscalité**. En effet, bien que l'IR soit le régime fiscal par défaut, les **sociétés civiles immobilières peuvent opter pour l'IS**, plus avantageux dans certains cas. Cette liberté de choix permet ainsi aux associés de profiter d'une **optimisation fiscale en fonction de leurs besoins**.

Attention : l'imposition à l'IS permet la **déduction de toutes les charges réelles exposées** dans l'intérêt de la structure et les charges d'amortissement. En revanche, l'**option à l'IS implique la soumission au régime des plus-values immobilières**.

FAQ

Quels sont les différents types de SCI ?

Différents types de SCI peuvent être créés, à savoir :

- La SCI de gestion : il s'agit de la forme classique de SCI se consacrant à l'acquisition et à la mise en location de biens immobiliers afin de tirer profit des revenus locatifs.
- La SCI d'attribution : ce type de SCI permet l'acquisition d'un immeuble entier pour être fractionné. Les fractions sont ensuite attribuées aux associés acquérant de plein droit la propriété ou la jouissance.
- La SCI construction-vente : cette forme de SCI est mise en place en vue de construire un bien immobilier pour le revendre directement et ainsi en tirer profit.
- La SCI familiale: ce type de structure est généralement créé afin de gérer un patrimoine immobilier en famille et préparer la transmission de celui-ci.

Quels sont les avantages de la SCI ?

Choisir le statut juridique de la SCI permet :

- De pallier aux contraintes de l'indivision
 - Une certaine flexibilité en matière de gestion
 - De simplifier la transmission de patrimoine
 - De bénéficier d'une optimisation fiscale en fonction de leur besoins
-
- La SCI de gestion : il s'agit de la forme classique de SCI se consacrant à l'acquisition et à la mise en location de biens immobiliers afin de tirer profit des revenus locatifs.
 - La SCI d'attribution : ce type de SCI permet l'acquisition d'un immeuble entier pour être fractionné. Les fractions sont ensuite attribuées aux associés acquérant de plein droit la propriété ou la jouissance.
 - La SCI construction-vente : cette forme de SCI est mise en place en vue de construire un bien immobilier pour le revendre directement et ainsi en tirer profit.
 - La SCI familiale: ce type de structure est généralement créé afin de gérer un patrimoine immobilier en famille et préparer la transmission de celui-ci." } } , { "@type": "Question", "name": "Quels sont les avantages de la SCI ?", "acceptedAnswer": { "@type": "Answer", "text": "Choisir le statut juridique de la

SCI permet :

- De pallier aux contraintes de l'indivision
- Une certaine flexibilité en matière de gestion
- De simplifier la transmission de patrimoine
- De bénéficier d'une optimisation fiscale en fonction de leur besoins" } }] }