

Société foncière ou SCI

Description

Société foncière ou SCI ? Ces deux [statuts juridiques](#) permettent de gérer plus facilement un patrimoine immobilier. Ils permettent d'effectuer également un investissement locatif. Parmi les biens pouvant être investis figurent les :

- Places de stationnement ;
- Bureaux ;
- Surfaces destinées à l'entreposage.

Les immeubles d'habitation et les biens utilisés à des fins commerciales ne sont pas en reste. En contrepartie, les actionnaires détiendront des parts sociales.

[Créer ma SCI en ligne](#)

Quelles sont les différences de fonctionnement entre la société foncière et la SCI ?

Les investisseurs peuvent exploiter les biens immeubles de plusieurs façons, selon qu'ils souhaitent essentiellement :

- Contourner les règles de l'indivision ;
- Réaliser des placements immobiliers.

Toujours est-il que la société foncière ou la [SCI](#) a un mode de fonctionnement qui lui est propre.

Fonctionnement de la société foncière

Contrairement aux sociétés civiles, celles foncières sont considérées comme des [sociétés de capitaux](#) à objet commercial. La constitution et **l'exploitation des biens immobiliers servent principalement à tirer des gains ou des revenus locatifs**. 50 % des bénéfices devront être répartis entre les actionnaires en cas de cession d'immeuble. Dans le détail, l'organisation en question est soumise à l'impôt sur les sociétés.

La société foncière **convient aux personnes qui aspirent à réaliser des placements immobiliers, sans pour autant détenir des actifs en nom propre.**

Le ticket d'entrée peut osciller entre 100 euros et 1 000 euros.

Bon à savoir : la société d'investissements immobiliers gèrera les actifs financiers à la place des détenteurs de parts sociales. D'ailleurs, elle a la possibilité de soumettre des appels publics à l'épargne.

Fonctionnement de la SCI

Comme son nom l'indique, la SCI est une [société civile](#). Elle ne constitue pas une solution d'investissement, mais plutôt un **outil de gestion et de transmission du patrimoine immobilier**. Sur le plan fiscal, elle est généralement assujettie à l'impôt sur le revenu, à moins qu'elle ne loue des appartements meublés.

Au moins deux personnes (physiques ou morales) doivent s'associer pour [créer une SCI](#). Il peut s'agir de membres d'une même famille. Ce montage juridique s'adresse principalement aux particuliers qui veulent **investir ensemble dans un projet immobilier sans s'introduire sur le marché boursier**.

A noter : Il est possible de procéder à la [création d'une SCI après l'achat d'un bien immobilier](#).

Quels sont les avantages et inconvénients de ces formes juridiques ?

Les raisons qui pourraient motiver ceux qui investissent directement ou indirectement dans la pierre à **opter pour la société foncière ou SCI** sont nombreuses. Il en est de même pour les obstacles susceptibles de les freiner dans la prise de décision.

Société foncière

SCI

Avantages

- Achat d'actifs difficiles à obtenir en cas d'investissement direct
- Meilleure distribution des risques locatifs
- Diversification du patrimoine immobilier au maximum.
- Vente rapide des titres détenus dans une société cotée au moment de se retirer du marché
- Réduction des restrictions en matière d'échange et de circulation des titres au sein d'une [SAS](#) immobilière
- Non-assujettissement de la société d'investissement immobilier cotée à la fiscalité sur les plus-values ni à l'impôt sur les sociétés
- Accroissement de la capacité d'emprunt dans le cadre d'un projet d'acquisition d'un ou plusieurs biens immobiliers.
- Facilitation de la gestion locative de toutes les propriétés
- Transmission du patrimoine familial sans paiement des droits de succession
- Transparence fiscale du fait de l'imposition sur les associés plutôt sur la société
- Liberté dans le choix de l'investissement

Inconvénients

- Confrontation à la grande volatilité du marché financier (accroissement des risques de pertes en capital)
- Gestion du parc immobilier (réalisation des travaux d'entretien, rédaction des baux ou encore construction) par un gérant désigné par les associés
- Responsabilité illimitée des actionnaires

À noter : alors que la société foncière cotée peut prétendre à une exonération fiscale, la foncière non cotée permet d'encaisser des revenus réguliers. Un professionnel pourra s'occuper de la gestion des opérations de la structure.

Comment créer une société foncière ?

Il convient de savoir que **les plus grandes sociétés foncières cotées en bourse** s'implantent sur le territoire français sous forme de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV). Leur actif comprend :

- 35 % de liquidités ;
- 65 % de biens immobiliers.

Les investisseurs peuvent aussi choisir la société d'investissement immobilier cotée (sur un marché réglementé) comme statut juridique. Ils pourront ainsi échanger leurs titres sur le marché boursier. Encore faut-il réunir un capital minimal de 15 millions d'euros. Ce détail pourrait être décisif dans le **choix de créer une société foncière ou une SCI**.

Il arrive également que les intéressés mettent en place une [holding](#) qui possède des actions dans **maintes sociétés civiles de placement immobilier** (SCPI). Dans ce dernier cas, l'actif est constitué en majeure partie d'immobilier (95 %). Les négociations s'opèreront à l'extérieur d'un marché réglementé, au gré à gré.

Les particuliers, quant à eux, fondent généralement une **foncière immobilière**, soit sous forme de société :

- À responsabilité limitée ([SARL](#)) ;
- Par actions simplifiées (SAS).

Ces deux formes juridiques permettent de réunir des fonds pour acquérir des biens de grande valeur. Néanmoins, **le second statut convient davantage aux initiés qui ont déjà une vue d'ensemble de leur patrimoine** et des objectifs bien définis.

Comment créer une SCI ?

Les porteurs de projet ont tout intérêt à monter une SCI lorsqu'ils envisagent uniquement d'**exploiter des biens immobiliers**. Dans le même ordre d'idée, c'est le statut idéal pour ceux qui préfèrent éviter les nombreuses formalités comptables liées à la gestion d'une structure. Une SAS doit par exemple tenir une comptabilité régulière et faire appel à un [commissaire aux comptes](#) dans certaines circonstances. Seulement, les associés n'ont pas la possibilité de créer une SCI unipersonnelle, comme c'est le cas pour les fondateurs de SARL immobilières. En tout cas, même à plusieurs, aucun capital social minimum n'est requis.

Voici **les démarches à accomplir** pour la constitution d'une telle société :

- Désignation d'un gérant (associé ou non) pour gérer les affaires courantes de l'organisation ;
- Rédaction des statuts signés et paraphés par chaque actionnaire ;
- Dépôt du capital dans un établissement bancaire (avec réception d'une [attestation de dépôt des fonds](#)) ;
- Diffusion de l'avis de constitution dans un support d'annonces légales après signature des statuts ;
- Demande d'enregistrement sur la plateforme du guichet unique.

Bon à savoir : hormis la première formalité, le reste de la procédure est valable aussi bien pour la société foncière que la SCI.

FAQ

Pourquoi monter une société foncière ?

En la créant, les investisseurs locatifs ne cherchent pas à acquérir des biens en direct. En effet, ils achètent tout simplement des parts de l'entreprise. C'est ainsi qu'ils se font des revenus réguliers, car cette dernière dispose déjà d'un parc et compte le faire grandir. De plus, plusieurs moyens permettent de financer une société foncière.

Comment se passe le refinancement d'une SCI ?

Pour refinancer la société civile immobilière, les associés peuvent recourir au service d'un établissement bancaire. Ils ont le choix entre emprunter :

Directement à leur nom pour ensuite reverser la somme à la SCI ;

Au nom de la société.

3) Comment investir dans une société d'investissement immobilier cotée ?

L'investisseur doit ouvrir un compte-titres auprès d'un intermédiaire en Bourse pour investir dans une SIIC. Il peut s'agir :

D'une banque ;

D'une société d'assurance ;

D'un courtier ;

D'une société de bourse.

Les foncières cotées qui versent actuellement le plus de dividendes sont :

Mercialys ;

Carmila ;

Tour Eiffel ;

Unibail-Rodamco-Westfield.