

SCI ou SCPI : caractéristiques et différences

Description

La SCI (Société Civile Immobilière) comme la [SCPI \(Société Civile de Placement Immobilier\)](#) sont deux [sociétés civiles](#) qui permettent d'effectuer des **investissements immobiliers**. Cependant, elles servent des objectifs bien distincts.

Si le but est de constituer un patrimoine immobilier et de **gérer les biens en optimisant la transmission aux héritiers**, la création d'une SCI est recommandée. En revanche, si l'objectif est **d'investir en faisant des spéculations sur les tendances** pour ensuite laisser la gestion des biens entre les mains d'un professionnel, il vaut mieux créer une SCPI.

[Créez votre SCI en ligne](#)
[Modèle de statuts de SCI](#)

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

Une SCI est une société civile permettant à ses associés de détenir et de gérer en commun un patrimoine immobilier. Il peut s'agir d'un :

- Appartement ;
- Maison ;
- Bureau ;
- Local commercial ;
- Local industriel.

Il n'est pas rare que les associés de la [société civile immobilière](#) soient unis par un lien de parenté ou d'alliance, étant donné que cette enveloppe juridique se caractérise par le fait qu'**elle donne la possibilité d'optimiser les frais de succession**.

Les parts sont **proportionnelles au niveau de leur participation** dans la société. En cas de cession de parts, leur revente doit s'effectuer avec l'accord des autres associés. Toutefois, l'opération peut être effectuée à tout moment.

Avantages

La constitution d'une SCI se révèle particulièrement avantageuse pour **gérer plus simplement un patrimoine**. Il s'agit de l'outil idéal pour effectuer des investissements immobiliers. Au besoin, il confère aux associés la possibilité de céder leurs parts sociales au lieu de céder l'immeuble. Cela est également moins coûteux.

D'autre part, la SCI donne **la possibilité de rassembler les capitaux apportés par les associés**, ce qui augmente leur capacité financière. De même, elle permet de partager les charges et les coûts qui sont liés à la détention des biens. Enfin, une fois lancée, elle bénéficie d'un cadre légal peu contraignant.

Inconvénients

La SCI ne présente pas que des avantages. [Les démarches de création](#) sont par exemple **complexes**. Voilà pourquoi il peut être bénéfique de recourir au service d'un avocat lors de leur accomplissement. Il faudra se charger :

- De rédiger les statuts ;
- D'[immatriculer la SCI](#) au Registre du commerce et des sociétés (RCS) ;
- De [publier une annonce légale](#).

À noter : la réunion de l'[assemblée générale](#) des associés de la SCI doit se tenir au moins une fois par an.

Qu'est-ce qu'une SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) ?

Contrairement à la SCI, la SCPI est un **produit de placement dont le fonctionnement est simple**. L'investisseur peut :

- Passer par le crédit ;
- Utiliser les liquidités à sa disposition ;
- Se servir de l'enveloppe fiscale de l'assurance-vie ;
- Réaliser l'investissement par le biais d'un démembrement de propriété.

Bon à savoir : il existe 2 types de sociétés civiles de placement immobilier, à savoir celles à capital fixe et celles à capital variable.

Tout en faisant appel à l'épargne de nombreux assureurs, fonds d'investissement et particuliers, **une SCPI investit principalement dans des biens immobiliers professionnels**

tels que les :

- Bureaux ;
- Commerces ;
- Entrepôts.

Sans une pluralité conséquente d'investisseurs, il serait difficile pour une société civile de placement immobilier d'acquérir des biens.

Avantages

La création d'une SCPI procure de nombreux avantages parmi lesquels on peut citer :

- La mutualisation du risque locatif ;
- La rentabilité ;
- La revente ou la flexibilité.

En plus de permettre à l'investisseur de **diversifier son patrimoine, elle lui donne la possibilité de s'assurer d'une certaine sécurité**, étant donné qu'une société se charge de la gestion des biens. De plus, aucuns frais de notaire ne sont à prévoir et il est **possible d'acquérir des parts dès 5 000 euros**.

Inconvénients

À l'instar de tout investissement immobilier, l'investisseur n'est **pas à l'abri du risque de perte en capital**. La valeur des parts dépend :

- De la gestion des biens ;
- Du marché immobilier.

La revente des parts peut alors parfois être difficile.

Comment fonctionne la fiscalité des SCI et SCPI ?

Qu'il s'agisse d'une SCI ou d'une SCPI, les deux sociétés civiles immobilières **permettent de bénéficier d'une fiscalité intéressante**. Elles se choisissent en fonction de la situation et des objectifs des investisseurs.

SCI

En général, la SCI relève du régime de l'impôt sur le revenu (IR) mais elle peut choisir l'option à l'impôt sur les sociétés (IS). Ce choix permet d'optimiser sa fiscalité en fonction des besoins des associés.

Bon à savoir : si la société est soumise à l'IS, elle est tenue de respecter des obligations comptables strictes.

En règle générale, les associés effectuent eux-mêmes la déclaration de revenus. La société bénéficie alors d'une transparence fiscale. À l'inverse, **si elle opte pour l'impôt sur les sociétés**, le [régime des plus-values](#) n'est pas très favorable lorsqu'elle doit céder un bien. En effet, les amortissements sont à réintégrer, ce qui rendra l'imposition plus importante.

SCPI

Si l'investisseur est une personne physique, il bénéficie de :

- Certains dispositifs de réduction d'impôt ;
- Avantages fiscaux.

Il est aussi bon de préciser que sur le plan fiscal, la société est soumise aux revenus fonciers dans le cadre d'un investissement à crédit ou en argent comptant. Par ailleurs, c'est la fiscalité de l'assurance-vie qui s'applique dans l'assurance.

Est-il possible d'investir en SCPI à travers une SCI ?

De la même façon qu'elle peut investir dans un simple bien immobilier, une SCI **est aussi autorisée à acquérir des parts de SCPI**. Cette démarche permet de combiner les avantages de ces deux formes juridiques. Elle peut également s'avérer être fiscalement intéressante.

Les associés peuvent créer une SCI pour ensuite **créer un portefeuille de parts de SCPI** qui sera géré à travers la société. Dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie, les épargnants ont le droit de décider d'investir via une SCI de SCPI qui est accessible par le biais d'une unité de compte.

Grâce à l'acquisition de parts de SCPI dans une SCI, il est possible de **diversifier les placements immobiliers**. Ce choix permet de bénéficier d'une [fiscalité avantageuse](#) et d'une meilleure liquidité. Si la SCI a [choisi l'option à l'IS](#), les produits de placement

issus de la SCPI sont imposés au sein de la société. Les investisseurs peuvent ainsi se constituer un patrimoine diversifié sans subir un surcoût fiscal.

Lire aussi : [Changer le régime fiscal d'une SCI](#)

Rappel : Quelles sont les différences entre une SCI et une SCPI ?

Les associés de la SCI ou de la SCPI possèdent une portion d'un ou de plusieurs biens immobiliers. Ils se répartissent entre eux l'investissement de départ.

La SCI est surtout utilisée pour gérer le patrimoine. Il s'agit également d'un excellent moyen de **prévoir sa transmission et de le maintenir dans une famille**, par le biais d'un [pacte d'associés](#). La responsabilité de ces derniers est limitée à leur propre investissement.

Quant à la SCPI, l'on s'en sert en tant qu'**outil d'investissement** dont les principaux avantages sont :

- La tranquillité de l'esprit (gestion confiée à un professionnel) ;
- La sécurité de l'investissement (société soumise à la surveillance de l'AMF ou autorité des marchés financiers).

À noter : que ce soit pour la SCI ou la SCPI, les associés doivent être au nombre de deux minimum.

Soulignons que les deux formes juridiques permettent d'investir de façon directe dans **l'immobilier locatif**.