



Mieux comprendre
l'économie
et la finance

Investissements immobiliers : avez-vous pensé à la SCI ?

Une SCI, ou société civile immobilière, est une structure qui permet à plusieurs personnes d'acquérir et de gérer ensemble un patrimoine immobilier. Simple à créer, elle présente une certaine flexibilité et offre une fiscalité avantageuse, notamment en matière de succession. Pourquoi créer une SCI ? Quelles règles régissent son fonctionnement ? Nous vous expliquons l'essentiel dans cet article.

Qu'est-ce qu'une SCI ?

Une société civile immobilière, ou SCI, est une société non-commerciale détenue par plusieurs personnes en vue d'acquérir et de gérer ensemble un ou plusieurs biens immobiliers. Les associés, qui peuvent aussi bien être des membres d'une même famille, que des amis ou des sociétés, se partagent alors les bénéfices tout en s'engageant à assumer les pertes. Attention, à ne pas confondre avec la SCPI, société civile de placement immobilier.

Il n'existe pas une, mais plusieurs catégories de SCI. Chacune permettant de répondre à des objectifs différents :

- **La SCI de gestion ou de location** : Il s'agit de la forme la plus fréquente. Elle assure la gestion et la location d'un ou plusieurs biens immobiliers, afin d'en dégager des revenus locatifs que se partageront les associés.
- **La SCI familiale** : Deuxième principale catégorie de SCI, elle permet de gérer à plusieurs les biens immobiliers détenus par les membres d'une même famille. C'est aussi une excellente option pour faciliter la transmission d'un patrimoine immobilier.
- **La SCI professionnelle** : Cette dernière vise à gérer un patrimoine immobilier constitué de biens utilisés dans le cadre de l'exercice d'une activité professionnelle.
- **La SCI d'attribution** : Cette catégorie de SCI a pour objectif d'acheter ou de construire des biens immobiliers pour les diviser ensuite en lots et les distribuer à chaque associé en fonction de leurs parts dans la société.

- **La Société civile de construction-vente** : Cette forme un peu particulière achète ou construit des biens immobiliers dans le but de les revendre directement à des tiers. Ce type de SCI s'adresse plus à des promoteurs immobiliers qu'à des particuliers.
- **La SCI de jouissance à temps partagé** : L'objectif de cette forme de SCI est de partager le temps de jouissance du bien, c'est-à-dire les périodes d'occupation du logement, en fonction des parts de chaque associé. Une solution pour acheter une résidence secondaire à plusieurs en évitant les conflits.

Comment fonctionne une SCI ?

Le fonctionnement de la SCI est régi par les articles 1832 à 1873 du code civil, ainsi que par les statuts propres à chaque société. Ces derniers peuvent être rédigés soit par acte notarié, soit par les associés eux-mêmes, sous la forme d'un sous-seing-privé. Ces statuts vont notamment venir préciser les conditions de nomination et de destitution du gérant, les conditions d'admission et de retrait des associés, fixer le capital social de la société ou encore la répartition au sein du capital des parts sociales.

Une SCI doit obligatoirement être créée par au moins deux personnes physiques et/ou morales. S'il est impossible de constituer une SCI à associé unique, la loi n'a fixé aucun nombre maximal d'associés. À noter qu'un enfant mineur peut tout à fait être associé dans une SCI.

Une fois la SCI créée, les associés doivent ensuite désigner un ou plusieurs gérants. Ces derniers seront chargés de la gestion courante de la SCI. Ils peuvent être habilités à prendre seuls les décisions, ou les soumettre à un vote en Assemblée générale. Chaque associé possède une quote-part de vote, proportionnelle au capital qu'il a apporté dans la SCI. Les conditions de vote sont définies dans les statuts de la société.

Enfin, d'un point de vue fiscal, une SCI relève par défaut de l'impôt sur le revenu. Mais la société ne paie pas d'impôts directement. Les bénéfices imposables sont répartis entre les associés, au prorata de leurs parts dans la société. C'est ensuite à eux de les déclarer dans leur déclaration de revenus (pour les particuliers) ou leur déclaration de résultats (pour les sociétés). Une SCI peut toutefois opter pour l'impôt sur les sociétés. C'est alors la société qui sera redevable de l'impôt sur les bénéfices ce qui peut être, dans certains cas, plus avantageux pour les associés. Mais attention, ce choix est irréversible et empêche de revenir à l'impôt sur le revenu.

Pourquoi créer une SCI ?

La création d'une SCI permet de se constituer plus facilement un patrimoine immobilier. En effet, il est plus facile d'acheter un bien à plusieurs que seul. En passant par une SCI, les associés peuvent mettre en commun leurs moyens financiers et partager les coûts. Mais, la constitution d'une SCI présente aussi deux grands avantages, notamment en matière de succession et de transmission du patrimoine.

Tout d'abord, elle permet de contourner les contraintes liées à la détention de biens immobiliers en indivision. Effectivement, en règle générale, lorsque des personnes veulent acquérir un bien immobilier à plusieurs, c'est le régime de l'indivision qui s'impose par

défaut. Idem en cas de succession, divorce ou séparation. Mais ce régime est souvent à l'origine de blocages et de conflits. Effectivement, bien que chaque propriétaire détienne une quote-part, ses droits s'étendent sur l'ensemble du bien. De ce fait, lorsque l'un d'eux souhaite vendre, les autres ne peuvent pas s'y opposer. Une situation qui peut être évitée grâce à la SCI puisque c'est la société qui est propriétaire du bien. Si un des associés souhaite s'en détacher, il lui suffira de vendre ses parts sans imposer la vente du bien à tout le monde.

Ensuite, la création d'une SCI permet de préparer sa succession. Lorsque des parents souhaitent transmettre leur patrimoine immobilier à leurs enfants, ils peuvent décider de créer une SCI et d'y transférer ce patrimoine. Ainsi, ils pourront progressivement faire des donations de parts sociales à leurs enfants, dans la limite de 100 000 euros par donataires et par enfant renouvelables tous les 15 ans. De même, des parents peuvent choisir de démembler leurs biens immobiliers en donnant la nue-propriété à leurs enfants et en conservant, eux, l'usufruit. Grâce au jeu des parts sociales, les enfants n'auront à s'acquitter que des droits de donation à des frais réduits sur la nue-propriété. Et dans le cadre d'une SCI familiale, le bien sortira du patrimoine des parents qui pourront ainsi réduire leur IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière).

Pour les personnes qui souhaitent acquérir et gérer un patrimoine immobilier à plusieurs ou celles qui cherchent à préparer leur succession et la transmission de leur patrimoine, la SCI peut donc s'avérer un choix judicieux. De par son fonctionnement relativement souple, de plus en plus de Français privilégient cet instrument de gestion patrimoniale.