

Qu'est-ce qu'une SCI ou société civile immobilière ? Quels sont les avantages et inconvénients de cette forme particulière d'entreprise ? Comment créer une SCI ?

Qu'est-ce qu'une SCI ?

Une **SCI**, société civile immobilière, est une entreprise grâce à laquelle les associés peuvent mettre en commun un ou plusieurs biens immobiliers.

La SCI est formée par un minimum de 2 associés qui procèdent à des apports en nature ou en numéraire et récupèrent ainsi des parts sociales de la SCI.

La création d'une SCI a pour principal intérêt le fait qu'elle facilite la gérance du patrimoine immobilier. En effet, la gérance de la société civile immobilière est prise en charge par un ou plusieurs gérants qui sont des personnes physiques ou morales.

La SCI est très prisée, et notamment la SCI familiale, dont les associés sont membres d'une même famille, car elle facilite la transmission du patrimoine.

Quels sont les avantages d'une SCI ?

La SCI, grâce à son gérant nommé par les associés, **contourne le mode de fonctionnement de l'indivision**. En effet, dans le cas d'une copropriété basique, la moindre décision doit faire l'objet d'une réunion et d'un vote. Cette procédure est souvent longue, fastidieuse et répétitive.

Dans le cas d'une SCI en revanche, les statuts fixent, dès la création de l'entreprise, l'étendue des pouvoirs du gérant qui peut alors prendre des décisions sans avoir à convoquer les associés.

Le **deuxième avantage de la SCI porte sur l'impôt sur les plus-values**. Effectivement, la plus-value est imposée avec de différents taux selon la durée de détention. Au-delà de 22 ans de détention d'un bien immobilier, la plus-value bénéficie d'une exonération fiscale totale. Dans le cas d'une SCI, la plus-value est imposée de la même façon, cependant, la durée de détention se calcule à compter de la date de souscription des parts et non la date d'entrée d'un bien immobilier dans le capital de la SCI.

Ainsi, si un contribuable détient ses parts depuis plus de 22 ans, même si ce bien est entré dans la SCI depuis peu, alors il bénéficiera d'une exonération totale de la plus-value.

Au moment de la création de la SCI, un choix est à faire concernant l'imposition de la SCI. En effet, celle-ci peut être assujettie à l'**impôt sur les sociétés**, ou bien à l'**impôt sur le revenu**.

L'assujettissement à l'impôt sur les sociétés est irréversible, tandis qu'il est possible de passer d'une SCI à l'IR à une SCI à l'IS facilement.

Enfin, la SCI, comme mentionné précédemment, **facilite la transmission du patrimoine à ses héritiers**. La SCI permet de procéder à des donations successives à ses héritiers.

De plus, la constitution d'une SCI sur un logement assure la protection du concubin survivant.

Quels sont les inconvénients d'une SCI ?

Le premier inconvénient de la SCI concerne les **obligations de fonctionnement**. En effet, chaque année doit avoir lieu une assemblée générale des associés avec la rédaction d'un procès-verbal. De même, une comptabilité approfondie doit être tenue à jour.

Le deuxième inconvénient de la SCI concerne la **responsabilité des associés**. La responsabilité des associés est dite indéfinie, non solidaire et subsidiaire. Cela signifie que la responsabilité des associés n'est pas limitée aux apports des associés, comme c'est le cas pour une EURL ou SARL. Les biens personnels des associés ne sont pas protégés en cas de dette que l'entreprise ne peut pas recouvrer. Toutefois, les associés ne sont responsables que dans la limite de leur quote-part de l'entreprise.

La responsabilité est non solidaire, c'est-à-dire qu'un créancier ne peut pas se retourner contre l'un des associés en demandant à celui-ci de rembourser la totalité de la dette de l'entreprise.

Comment créer une SCI ?

[La création d'une SCI](#) nécessite **en première étape, de rédiger des statuts**.

Les statuts de la SCI sont un contrat qui les associés à la société et qui établit quelques règles de fonctionnement. Ces statuts sont encadrés par le code de commerce.

Ils doivent contenir par exemple : le nom du premier gérant de la SCI, le lieu du siège social, la durée de vie de la société ou encore l'objet social de la SCI. Les associés doivent procéder à leurs apports au capital social de l'entreprise. Pour cela, un commissaire aux apports peut être consulté. Les parts sociales de chacun des associés est mentionné dans les statuts.

La **deuxième étape est la parution d'un avis de constitution de SCI dans un journal d'annonces légales**. Cette procédure entraîne un coût variant de 170€ à 300€.

La **dernière étape de la création d'une SCI est le dépôt d'un dossier au greffe du tribunal de commerce**. Ce dossier doit contenir trois exemplaires du [formulaire M0](#) dûment rempli et signé, une copie des statuts, une attestation de parution dans un journal d'annonces légales et une déclaration de non condamnation du gérant de la SCI. Le greffe du tribunal de commerce va ainsi pouvoir procéder à l'immatriculation de la SCI au RCS, le registre du commerce et des sociétés et faire parvenir l'extrait de kbis de la société.