

## Faut-il créer une SCI à capital fixe ou variable ? Qu'est-ce qu'une SCI à capital variable ? Quelle est la différence avec une SCI à capital fixe ? Quels sont les avantages et les inconvénients de la SCI à capital variable ?

**Définition** : La **SCI à capital variable** est une SCI dans laquelle des augmentations ou des diminutions de capital peuvent être effectuées sans formalités et sans frais, dès lors qu'elles ne dépassent pas les montants plafond et plancher déterminés dans les statuts. Tous les types de SCI peuvent être à capital variable.

Les statuts de la SCI à capital variable précisent **les limites minimum et maximum du capital** : ainsi les associés peuvent effectuer des versements, reprendre partiellement ou totalement des apports déjà réalisés **en toute liberté et sans formalisme**.

Toutes les autres caractéristiques de la SCI à capital variable sont celles de la SCI classique.

*Voyons s'il vaut mieux créer une SCI à capital fixe ou variable.*

## SCI à capital fixe ou variable ? Les caractéristiques de la SCI à capital variable.

Les statuts de la **SCI à capital variable** doivent obligatoirement comporter une clause indiquant le **montant plancher** (il doit être au moins égal à 10 % du capital initial) et le **montant plafond** du capital.

Cette clause peut figurer dans un article des statuts.

## Le fonctionnement concret d'une SCI à capital variable.

Concrètement, le capital de la SCI à capital variable varie tout simplement par des versements effectués par des associés, ou par des reprises d'apports. Il n'est pas nécessaire d'adapter les statuts à chaque variation de capital ; les statuts peuvent garder la **mention du capital initial**.

A noter que les statuts peuvent faire mention des **seuls membres fondateurs**.

La trace des opérations de variation de capital figure uniquement dans les **procès-verbaux** établis par le gérant, que l'assemblée générale constate ultérieurement.

## Les avantages de la SCI à capital variable.

**Les SCI à capital variable comportent beaucoup d'avantages :**

- Les actes d'augmentation et de diminution du capital social, l'arrivée de nouveaux associés ainsi que le retrait d'associés se font **sans formalisme et sans coût**, dans les limites du capital plafond et plancher,
- Le nom des nouveaux associés entrants **n'est pas public** et ne figure pas dans les statuts, ce qui permet une certaine discrétion,
- Un capital réajusté à la hausse avant cession du bien immobilier permet d'**optimiser la taxation sur les plus-values** : si le capital est d'un montant identique à celui du montant de la vente, **il n'y aura pas de plus-value, donc pas de taxation**. A noter toutefois qu'il faut avoir prévu un capital maximum supérieur au prix de revente du bien immobilier !
- Les statuts de la SCI à capital variable autorisent une **grande souplesse et une grande**

### **liberté :**

- les statuts peuvent prévoir par exemple que l'entrée de nouveaux associés puisse se faire sans l'accord préalable des autres associés,
- A contrario, une clause d'agrément peut prévoir un accord à l'unanimité ou à la majorité des associés,
- Les statuts peuvent aussi prévoir le droit pour les associés de décider de l'exclusion d'un associé.

## **Les inconvénients de la SCI à capital variable.**

La grande liberté statutaire implique des risques et nécessite une **rédaction fine des statuts**, avec l'aide d'un notaire ou d'un avocat spécialisé, afin de désamorcer à l'avance tout risque de conflit entre associés.

## **Modèle de statuts de SCI à capital variable.**

Cliquez pour télécharger un modèle Word de statuts de SCI à capital variable (à adapter) : [Modèle exemple statuts SCI à capital variable](#)

## **Créez votre SCI en ligne.**

WikiCréa a sélectionné **Legalstart** pour vos formalités de création de SCI en ligne. **Pourquoi Legalstart ?** Tout simplement parce qu'il s'agit de l'offre la plus complète et la moins chère du marché. [Cliquez ici pour en savoir plus et débiter vos démarches en ligne.](#)

*L'avis de l'expert en création d'entreprise : Il est fortement conseillé d'opter pour la forme à capital variable de la SCI : cela n'occasionne aucune démarche supplémentaire et comporte finalement beaucoup d'avantages, notamment en terme de taxation des plus-values.*

Voir aussi nos articles :

- [Créer une société civile immobilière \(SCI\) : avantages, imposition.](#)
- [Faut-il choisir l'IR ou l'IS en SCI ?](#)
- [SCI et TVA : quel fonctionnement ?](#)
- [Le comptable est-il obligatoire en SCI ?](#)