

FICHE DE CONSEILS

La Société civile immobilière

La société civile immobilière ou SCI permet de détenir et de gérer à plusieurs un patrimoine immobilier.

Cet outil peut être utilisé pour acquérir un bien qu'il serait difficile d'acheter seul et/ou pour optimiser la transmission d'un capital immobilier via des parts de la société.

La création d'une SCI

Pour créer une SCI, il faut au moins deux associés qui peuvent être des personnes physiques ou morales, comme des entreprises par exemple. Comme toute société, la SCI doit être enregistrée au registre du commerce et des sociétés (RCS).

Chaque associé doit réaliser un apport en argent ou en nature comme un immeuble.

Les apports effectués par les associés constitueront le capital social de la SCI. Chacun recevra des parts sociales à hauteur de son apport. Aucun montant minimum n'est requis pour le capital social.

En cas d'apport d'immeuble, les statuts doivent être rédigés chez le notaire.

Ils précisent notamment l'activité de la société, les missions et les pouvoirs du gérant (achat ou vente avec l'accord des associés, etc.), les modalités pour devenir associé, les règles de fonctionnement (tenue des assemblées générales, achat etc.).

Le fonctionnement de la société

Certaines obligations doivent être respectées. Le gérant est tenu de rédiger un rapport annuel qu'il transmettra aux associés. Il mentionne le patrimoine immobilier de la société, les acquisitions ou les cessions d'immeubles, le budget, etc. Une comptabilité doit être tenue. Les revenus et les dépenses de la SCI sont effectués à partir d'un compte bancaire ouvert à son nom.

Les associés sont responsables des dettes de la SCI et engagent leur patrimoine à hauteur des parts qu'ils détiennent.

En cas de cession de parts, un agrément de la part de tous les associés est nécessaire.

L'imposition de la SCI

L'imposition des revenus perçus par une SCI dépend du régime fiscal choisi par les associés. Elle peut être soumise à l'impôt sur les revenus ou sur option à l'impôt sur les sociétés.

La fin de la SCI

La dissolution suppose de convoquer tous les membres en assemblée générale pour qu'elle soit votée. Le gérant est démis de ses fonctions et un liquidateur est nommé pour s'occuper du partage et des formalités (enregistrement, publication de la dissolution, etc.).

Bon à savoir

En cas de location d'un bien immobilier, les membres d'une SCI classique ne peuvent reprendre le logement pour l'habiter. La loi fait une exception pour les SCI familiales en offrant cette possibilité à ses membres.

Texte de référence :

Articles 1832 et 1845 et suivants du Code civil

En savoir + : www.service-public.fr

Dernière actualisation : Oct 2018