

Société civile immobilière : comment ça marche ?

Par [Bercy Infos](#), le 06/09/2023 - [Investissements immobiliers](#)

LECTURE : 4 MINUTES

Créer une société civile immobilière (SCI) permet de constituer et gérer un patrimoine à plusieurs. Cette forme juridique apporte de la flexibilité et permet de bénéficier d'une fiscalité avantageuse, notamment dans le cadre d'une succession. Comment constituer une SCI ? Quelles règles régissent ce statut ? Quels sont ses avantages ? On vous donne toutes les réponses.

Qu'est-ce qu'une société civile immobilière ?

Une société civile immobilière (SCI) est une structure juridique **constituée a minima de deux personnes**, chacune ayant le statut d'**associé**, permettant de gérer un ou plusieurs biens immobiliers. Le patrimoine immobilier est détenu par la société civile immobilière et **chaque associé reçoit des parts sociales** proportionnelles à son apport.

Comme toute société, la société civile immobilière dispose de **statuts**, régissant son fonctionnement. Rédiger les statuts permet notamment de définir les **modalités de prise de décision**, à l'unanimité ou à la majorité par exemple.

Par ailleurs, les associés d'une SCI désignent un **gérant**, qui aura comme fonction de prendre à sa charge la **gestion courante** du ou des biens immobiliers détenu(s) par la société, sans avoir à engager de formalités auprès des autres associés.

Société civile immobilière et régime de l'indivision : quelles différences ?

Être propriétaire d'un bien immobilier à plusieurs se fait plus couramment par le biais du [régime de l'indivision](#). Ne nécessitant aucune formalité, le régime de l'indivision s'applique d'office, notamment dans le cas d'une succession où les héritiers sont multiples.

Sous le régime de l'indivision, chaque propriétaire, appelé indivisaire, détient une quote-part mais ses droits s'étendent sur l'ensemble du ou des biens. A contrario, dans le cadre d'une société civile immobilière, chaque associé détient des parts sociales auxquelles ses droits se limitent.

[En savoir plus sur l'indivision](#)

Société civile immobilière : quels avantages ?

La société civile immobilière facilite la gestion et la transmission du patrimoine immobilier.

Gestion du patrimoine au sein d'une SCI

Dans le cadre d'une société civile immobilière, les **dettes et bénéfices** engendrés par le bien détenu par la société sont **répartis entre les associés**. Ainsi, si des travaux doivent être accomplis sur les biens détenus, leur coût est assumé par l'ensemble des associés, à hauteur des parts sociales qu'ils détiennent.

De plus, obtenir à minima l'accord des associés représentant la majorité des parts sociales de la société est nécessaire pour procéder à la cession du bien. En cas d'une mésentente, ou d'aspirations divergentes, la société civile immobilière permet de **protéger le patrimoine**. Aussi, la société civile immobilière est particulièrement indiquée afin de gérer un **patrimoine familial**.

Transmission du patrimoine au sein d'une SCI

La société civile immobilière a l'avantage de faciliter la transmission d'un patrimoine.

Si, en tant que parents, vous souhaitez transmettre un bien immobilier à vos enfants, vous pouvez leur céder des parts de votre SCI de manière successive. Vous bénéficiez ainsi des abattements prévus pour les droits de succession en ligne directe, s'élevant à **100 000 € par enfant** pour chaque donation, **renouvelable tous les 15 ans**.

[En savoir plus sur les droits de succession](#)

Quelles démarches effectuer afin de créer une SCI ?

Afin de constituer une société civile immobilière, vous devez :

- rédiger les **statuts**, indiquant notamment le **gérant** et le **siège social** de la société (qui peut être le domicile du gérant)
- constituer et déposer le capital auprès d'une banque
- publier un avis de création de votre société dans un **journal d'annonces légales**
- procéder à l'immatriculation de la société en ligne sur le site du guichet des formalités des entreprises : formalites.entreprises.gouv.fr

Quelle fiscalité pour les bénéfices de la société civile immobilière ?

Votre société civile immobilière peut engendrer des bénéfices si les biens qu'elle détient sont loués et que vous percevez en contrepartie des loyers.

Les revenus fonciers perçus dans le cadre de la société civile immobilière sont soumis à l'**impôt sur le revenu**. Chaque associé indique, dans sa **déclaration de revenus**, les sommes qu'il a perçues par le biais de la SCI.

Toutefois, si votre société civile immobilière met à **location des biens meublés**, elle est considérée comme exerçant une activité commerciale et sera soumise à l'**impôt sur les sociétés**.

À savoir

Si, dans le cadre de votre SCI, vous mettez en **location des biens meublés**, ceci est considéré comme [une activité commerciale](#). Vous serez donc soumis à l'**impôt sur les sociétés**.

[En savoir plus sur les déclarations spécifiques aux SCI](#)

Ces contenus peuvent aussi vous intéresser

- [Société civile de placement immobilier : connaître les risques et le rendement de cet investissement](#)
- [Estimez la valeur d'un bien immobilier avec l'application « Demande de valeur foncière »](#)
- [Quels frais de notaire à payer lors de l'achat d'un bien immobilier ?](#)
- [Quelles sont les étapes d'un achat immobilier ?](#)

En savoir plus sur la société civile immobilière

- [Déclarations spécifiques aux SCI sur *impots.gouv.fr*](#)
- [Créer une SCI : intérêts, démarches et coûts sur *fnaim.fr*](#)
- [L'intérêt de la SCI \(société civile immobilière\) quand on crée une entreprise sur *bpifrance*](#)

Ce que dit la loi

[Chapitre II : De la société civile \(Articles 1845 à 1870-1\) du code civil](#)