



Société civile immobilière : comment ça marche ?

Par [Bercy Infos](#), le 22/12/2021

Afin de constituer et gérer un patrimoine à plusieurs, créer une société civile immobilière (SCI) est une alternative qui vous 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 ? On vous répond !

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

Une société civile immobilière est une structure juridique **constituée a minima de deux personnes**, chacune ayant le statut d'**associé**, afin 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 pluriels.

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

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 réparti entre les 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 céder 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**.

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 par exemple)
- ▶ publier un avis de création de votre société dans un [journal d'annonce légale](#)
- ▶ procéder à l'immatriculation de la société au [registre du commerce et des sociétés \(RCS\)](#) auprès du [greffe du tribunal de commerce](#).

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 revenu**, 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**.

En savoir plus sur la société civile immobilière

Déclarations spécifiques aux SCI sur [Impots.gouv.fr](#)

Guide des formalités d'immatriculation de la société civile sur [Infogreffe](#)

Ces contenus peuvent aussi vous intéresser

Questo sito fa uso di cookies e ti consente di decidere se accettarli o rifiutarli ✓ Ok, accetta tutto

X Deny all cookies

Personalizza

Politica sulla riservatezza

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 ?



Des infos 100% utiles et 100% fiables sur la fiscalité, les aides, la **consommation**, vos obligations, le numérique... pour vous aider au quotidien. [En savoir plus sur Bercy infos.](#)

Pour être averti chaque semaine des dernières infos, [abonnez-vous aux lettres d'information Bercy infos.](#)

Partager la page



Mentions légales & infos pratiques

- [Contact](#)
- [Plan du portail](#)
- [Mentions légales](#)
- [Politique de confidentialité](#)
- [Accessibilité : non conforme](#)
- [Répertoire des informations publiques](#)
- [Documents opposables](#)

Questo sito fa uso di cookies e ti consente di decidere se accettarli o rifiutarli ✓ Ok, accetta tutto

X Deny all cookies

Personalizza

Politica sulla riservatezza