

RJ Patrimoine

CONSEIL INDÉPENDANT

LES ESSENTIELS
VOLUME IV · 2026

UN GUIDE D'AUTEUR

La SCI, *décodée.*

Création, fiscalité IR/IS, transmission, démembrement, comptabilité : tout ce que vous devez savoir pour structurer, gérer et transmettre votre patrimoine immobilier via une Société Civile Immobilière.

Foël Randrianarison

CONSEILLER EN GESTION DE PATRIMOINE

Joël Randrianarison

RJ PATRIMOINE

Édition de **mai 2026**

Données fiscales en vigueur au 17 mai 2026

ORIAS n° **25004202**

Reproduction interdite sans autorisation écrite



*La SCI est le seul outil patrimonial qui
combine gouvernance collective,
transmission divisible et fiscalité maîtrisable.
Mais elle ne pardonne ni l'amateurisme ni la
négligence. Bien construite, elle traverse les
générations. Bâclée, elle les déchire.*

JOËL RANDRIANARISON

Ce que vous allez *découvrir*

PARTIE I · COMPRENDRE LA SCI

- 01 Pourquoi la SCI est l'outil le plus utilisé — et le plus mal utilisé
- 02 C'est quoi une SCI ? Définition ultra-simple
- 03 SCI à l'IR ou à l'IS : le choix qui change TOUT

PARTIE II · FISCALITÉ IR ET IS

- 04 SCI à l'IR : fonctionnement, fiscalité, déclaration 2072
- 05 SCI à l'IS : fonctionnement, fiscalité, liasse fiscale
- 06 Tableau comparatif IR vs IS : 10 critères pour décider

PARTIE III · CRÉER ET STRUCTURER

- 07 Créer une SCI : les étapes concrètes
- 08 Les statuts : les 5 clauses à ne surtout pas oublier
- 09 L'apport du bien : pur et simple vs à titre onéreux
- 10 La comptabilité d'une SCI : ce que vous devez savoir

PARTIE IV · FINANCER ET INVESTIR

- 11 SCI à l'IR : comment sont imposés les revenus fonciers
- 12 SCI à l'IS : le piège de la double imposition
- 13 L'achat d'un bien via une SCI : le financement
- 14 SCI et crédit : ce que les banques regardent

PARTIE V · TRANSMETTRE ET OPTIMISER

- 15 Transmettre les parts de SCI : donation, donation-partage, démembrement
- 16 Le démembrement des parts de SCI : usufruit/nue-propriété
- 17 SCI et IFI : comment sont imposées les parts
- 18 La SCI familiale : gérer le bien à plusieurs sans se déchirer

PARTIE VI · GÉRER ET DÉCIDER

- 19 La gérance : pouvoirs, responsabilité, rémunération
- 20 Les assemblées générales : obligatoire ou pas ?
- 21 Céder des parts de SCI : fiscalité, formalisme, agrément
- 22 Dissoudre une SCI : comment, pourquoi, conséquences fiscales
- 23 SCI ou indivision : le match
- 24 SCI ou SARL de famille : lequel choisir

POUR ALLER PLUS LOIN

- 25 Les 8 erreurs des SCI mal construites
- 26 FAQ : les 10 questions que tout le monde se pose
- 27 Lexique des termes de la SCI
- 28 Constantes et hypothèses 2026
- 29 Conclusion et prochaines étapes

I

PREMIÈRE PARTIE

Comprendre *la SCI*

Avant de créer, il faut comprendre. Trois chapitres pour poser les fondations : pourquoi la SCI existe, ce qu'elle est vraiment, et le choix fondateur entre régime IR et IS qui déterminera toute la vie de la société.

Pourquoi la SCI est l'outil le plus utilisé

et le plus mal utilisé.

La SCI est sans doute la structure juridique la plus connue en France. Tout le monde a un cousin, un collègue, un voisin qui « a monté une SCI ». Et pourtant, c'est aussi la structure la plus maltraitée. On la crée pour de mauvaises raisons, on la laisse en sommeil, on oublie de tenir une comptabilité, on rédige des statuts copiés-collés depuis un modèle trouvé sur internet.

Résultat : des milliers de SCI « zombies » encombrant les greffes des tribunaux de commerce. Des associés qui se déchirent. Des redressements fiscaux pour absence de déclaration. Des notaires qui découvrent au moment de la succession que les statuts n'ont pas prévu le décès d'un associé.

Ce que la SCI fait bien — et ce qu'elle ne fait pas

Ce qu'elle fait. Faciliter la **gestion collective** d'un bien immobilier. Permettre une **transmission progressive** via les parts sociales. **Organiser la gouvernance** familiale. Protéger le patrimoine via le démembrement de parts.

Ce qu'elle ne fait pas. **Réduire magiquement vos impôts.** Contrairement à ce que beaucoup croient, la SCI n'est pas un outil de défiscalisation. Elle est un outil de structuration et de transmission.

Ce qu'elle pourrait faire. À l'IS, amortir le bien pour **réduire le résultat imposable**. Mais attention : le prix à payer est la **sortie future de la plus-value**.

CE QU'IL EST UTILE DE RAPPELER AVANT DE CRÉER UNE SCI

Une SCI est une société à part entière, avec des obligations comptables, déclaratives et fiscales. Elle ne pardonne pas l'amateurisme. Si vous ne voulez pas vous astreindre à la discipline qu'elle impose, mieux vaut rester en direct ou en indivision. La SCI est un outil professionnel — traitez-la comme tel.

L'ESSENTIEL À RETENIR

La SCI est puissante si elle est bien pensée, bien rédigée et bien gérée. Elle peut devenir un cauchemar si elle est bâclée. Ce guide vous donne les clés pour faire partie de la première catégorie.

C'est quoi une SCI ?

Définition ultra-simple.

La Société Civile Immobilière est une société de personnes, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, dont l'objet est de détenir et gérer un ou plusieurs biens immobiliers. Point.

Les trois piliers de la SCI

Une société. Dotée de la **personnalité morale** dès son immatriculation au RCS. Elle a un patrimoine propre, distinct de celui de ses associés. Elle peut contracter, emprunter, agir en justice.

Des associés. Au moins deux (sauf SCI unipersonnelle, possible en droit mais fiscalement délicate). Pas de nombre maximum. Les associés sont indéfiniment responsables des dettes sociales, mais **proportionnellement à leurs parts**.

Un objet civil. La SCI a un **objet exclusivement civil**. Elle ne peut pas réaliser d'actes de commerce. Si elle achète pour revendre, elle bascule dans le régime des marchands de biens. Si elle fait de la location meublée à titre habituel, elle risque la requalification.

Personnalité morale vs transparence fiscale

C'est la confusion classique. La SCI a bien une **personnalité morale** : elle existe en tant que telle, avec son propre patrimoine. Mais par défaut, elle est **fiscalement transparente** (régime IR) : ce n'est pas la SCI qui paie l'impôt, ce sont les associés, à proportion de leurs parts, dans leur déclaration personnelle. La SCI est un écran juridique, mais un **tunnel fiscal** : les résultats traversent la société pour atterrir chez l'associé.

Ce que la SCI peut détenir

- **Des immeubles** – appartements, maisons, locaux commerciaux, terrains.
- **Des parts d'autres SCI** – sous-holding immobilière.
- **La résidence principale des associés ?** Oui. Mais l'administration fiscale peut remettre en cause la déduction des intérêts d'emprunt si aucun loyer n'est versé.

En revanche, la SCI ne peut pas détenir :

- **Un compte-titres ?** Non. Ce serait un acte de commerce.
- **Une activité de marchand de biens ?** Non. Requalification en société commerciale.
- **De la location meublée habituelle ?** Risqué. Peut entraîner l'assujettissement à l'IS et aux cotisations sociales.

L'ESSENTIEL À RETENIR

La SCI est une société de personnes à objet civil. Elle ne fait pas de commerce. Elle détient et gère. Sa fiscalité par défaut est celle des associés (transparence). Mais elle peut opter pour l'IS. Ce choix est la question numéro 1 de toute création de SCI.

CHAPITRE 3

SCI à l'IR ou à l'IS : *le choix qui change TOUT.*

C'est la décision la plus importante de toute la vie d'une SCI. Elle conditionne la fiscalité des revenus, la fiscalité des plus-values, la transmission, et même la possibilité de déduire les intérêts d'emprunt. Choisissez mal, et vous paierez des impôts que vous n'auriez jamais dû devoir.

IR par défaut, IS sur option

Toute SCI relève par défaut de l'**impôt sur le revenu** (IR). Les associés peuvent opter pour l'**impôt sur les sociétés** (IS) lors de la création ou en cours de vie sociale. Cette option est **irrévocable**. Vous ne pouvez pas revenir en arrière. C'est pourquoi il faut y réfléchir à deux fois.

Quand opter pour l'IR (transparence fiscale)

L'IR est le régime naturel de la SCI. Il convient dans la majorité des cas, notamment pour les SCI familiales qui détiennent un ou deux biens locatifs. Les revenus remontent directement dans la déclaration des associés, ce qui permet d'imputer les déficits fonciers sur le revenu global (dans la limite de 10 700 € par an).

Quand opter pour l'IS

L'IS devient intéressant quand les associés sont fortement imposés (tranche marginale 41 % ou 45 %) et que la SCI dégage des revenus significatifs. L'IS permet de **pratiquer l'amortissement comptable** du bien, ce qui réduit le résultat imposable. Mais attention : la plus-value de cession sera imposée dans la société (IS), puis la distribution aux associés subira le PFU.

EXEMPLE SIMPLIFIÉ : IR VS IS SUR 50 000 € DE LOYERS ANNUELS

IR : 50 000 € de loyers - 10 000 € de charges = 40 000 € imposés chez l'associé à 45 % + 17,2 % de PS = **24 880 € d'impôts**.

IS : 50 000 € de loyers - 10 000 € de charges - 20 000 € d'amortissement = 20 000 € de résultat. IS à 15 % (si PME) = **3 000 € d'IS**. Si distribution de 17 000 € en dividendes : PFU 31,4 % sur 17 000 € = **5 338 €**. Total = **8 338 €** contre 24 880 € à l'IR.

Mais : l'amortissement a réduit la valeur comptable du bien. À la revente, la plus-value sera majorée d'autant, imposée à l'IS (15 %/25 %) puis au PFU. L'économie immédiate se paie à la sortie.

LE PIÈGE PSYCHOLOGIQUE DE L'IS

Trop de gens optent pour l'IS en ne regardant que l'économie annuelle d'impôt. Ils oublient que cette option est irrévocable et qu'elle alourdit la fiscalité de sortie. L'IS est un **différé d'imposition**, pas une économie définitive. Avant d'opter, simulez sur 20 ans, pas sur 1 an.

L'ESSENTIEL À RETENIR

Le choix IR/IS est stratégique et irrévocable. IR : simplicité, transparence, déficits imputables. IS : amortissement, taux facial attractif, mais double imposition à la sortie. Faites le calcul sur la durée de détention envisagée.

II

DEUXIÈME PARTIE

Fiscalité IR *et* IS

Le cœur technique de la SCI. Trois chapitres pour décortiquer les mécanismes de l'impôt sur le revenu et de l'impôt sur les sociétés, et un tableau comparatif détaillé pour vous aider à trancher. La décision la plus importante de la vie de votre SCI se joue ici.

SCI à l'IR : fonctionnement, fiscalité, déclaration 2072.

Le régime IR est celui de la transparence fiscale. La SCI n'est pas imposable en tant que telle : ce sont les associés qui déclarent leur quote-part de résultat dans leur déclaration personnelle. Voyons le mécanisme en détail.

Le principe de transparence

Chaque associé est imposé à l'IR dans la catégorie correspondant à la nature de l'activité : **revenus fonciers** pour la location nue, **BIC** pour la location meublée (qui en principe exclut la SCI du champ de la transparence si elle est habituelle). La quote-part est déterminée proportionnellement aux droits de chaque associé dans la société.

La déclaration 2072

La SCI à l'IR doit souscrire une **déclaration n° 2072** (déclaration des sociétés immobilières non soumises à l'IS) dans les trois mois de la clôture de l'exercice. Cette déclaration récapitule : le résultat de la SCI, sa décomposition par associé, les éléments de calcul des revenus fonciers. Chaque associé reporte ensuite sa quote-part sur sa déclaration 2042 (ligne 4BA ou 4BE).

Ce qui est déductible en IR

CHARGE	DÉDUCTIBLE ?	CONDITIONS
Intérêts d'emprunt	Oui	Emprunt contracté pour acquérir, conserver ou améliorer l'immeuble
Taxe foncière	Oui	Sauf si remboursée par le locataire
Assurance PNO	Oui	Propriétaire non occupant
Frais de gérance et d'administration	Oui	Rémunération réelle justifiée
Travaux d'entretien et de réparation	Oui	À distinguer des travaux d'amélioration
Travaux de construction/reconstruction	Non	Considérés comme des immobilisations
Amortissement	Non	Pas d'amortissement en IR. C'est LA différence majeure avec l'IS

Le déficit foncier

Si les charges dépassent les loyers, la SCI génère un **déficit foncier**. Ce déficit est imputable par chaque associé sur son revenu global, dans la limite de **10 700 € par an**. Le surplus est reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

ASTUCE DE PRO

Si vous achetez un bien à rénover, faites l'acquisition en nom propre (ou en SCI IR) et réalisez les travaux avant de le louer. Le déficit foncier généré par les travaux sera imputé sur votre revenu global l'année de leur réalisation — à condition que le bien soit donné en location nue jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant l'imputation.

L'ESSENTIEL À RETENIR

À l'IR, la SCI est un tunnel fiscal. Les loyers sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers chez l'associé. Pas d'amortissement. Les déficits fonciers sont imputables dans la limite de 10 700 €. La déclaration 2072 est obligatoire chaque année.

CHAPITRE 5

SCI à l'IS : fonctionnement, fiscalité, *liasse fiscale*.

Dès l'option pour l'IS, la SCI bascule dans un autre monde. Elle devient une contribuable à part entière. Elle paie son propre impôt, dépose sa propre liasse fiscale, et distribue des dividendes à ses associés. La transparence disparaît.

Un changement de paradigme

À l'IS, la SCI tient une **comptabilité d'engagement** complète (bilan, compte de résultat, annexe). Elle détermine un **résultat comptable** qu'elle déclare sur une **liasse fiscale** (2065 et annexes) dans les 3 mois de la clôture. L'IS est calculé sur ce résultat.

Le calcul de l'IS en 2026

Le taux normal de l'IS est de **25 %**. Mais les PME (CA < 10 M€, capital détenu à 75 % par des personnes physiques) bénéficient d'un taux réduit de **15 %** sur les premiers **42 500 €** de bénéfice. Au-delà, le taux de 25 % s'applique.

TRANCHE DE BÉNÉFICE	TAUX	COMMENTAIRE
0 à 42 500 €	15 %	Pour les PME éligibles. Sinon 25 %
Au-delà de 42 500 €	25 %	Taux normal applicable à tout le bénéfice au-dessus du seuil

Le nerf de la guerre : l'amortissement

C'est le principal avantage de l'IS. La SCI peut pratiquer des **amortissements** sur la valeur du bien immobilier (hors terrain). Typiquement, un immeuble s'amortit sur 25 à 40 ans (composant par composant : gros œuvre, toiture, façades, installations électriques, etc.).

CALCUL DE L'AMORTISSEMENT

Immeuble acquis 300 000 €. Terrain = 60 000 € (non amortissable). Construction = 240 000 €. Amortissement linéaire sur 30 ans = **8 000 € par an**. Si les loyers sont de 24 000 €, l'amortissement à lui seul efface un tiers du revenu imposable. C'est ce mécanisme qui rend l'IS si séduisant.

Les conséquences sur les plus-values

À l'IS, la plus-value de cession du bien est calculée par différence entre le prix de vente et la **valeur nette comptable** (prix d'acquisition – amortissements pratiqués). Plus vous avez amorti, plus la plus-value est élevée. La plus-value est imposée à l'IS (15 %/25 %). Ensuite, pour que l'argent sorte de la SCI, il faut le distribuer, ce qui déclenche le PFU à 31,4 %. C'est la **double imposition**.

PIÈGE PRINCIPAL DE L'IS

Si vous optez pour l'IS et que vous gardez le bien 20 ans, vous aurez amorti la quasi-totalité de la construction. À la revente, la plus-value comptable sera énorme – et la combinaison IS + PFU pourra dépasser 45 % d'imposition effective. Le « gain » annuel de l'amortissement est un crédit d'impôt différé que vous rembourserez à la sortie.

L'ESSENTIEL À RETENIR

À l'IS, la SCI paie l'impôt sur son résultat, peut amortir le bien, et distribue des dividendes taxés au PFU. L'avantage annuel de l'amortissement se paie à la revente via une plus-value majorée. Ce régime convient aux SCI qui investissent sur le long terme sans intention de revendre.

Tableau comparatif IR vs IS : *10 critères pour décider.*

Plutôt que dix pages d'explications, voici un tableau synthétique qui vous permettra de trancher en fonction de vos objectifs.

CRITÈRE	SCI À L'IR	SCI À L'IS
Qui paie l'impôt ?	Les associés, à titre personnel	La société elle-même
Taux d'imposition des revenus	TMI de l'associé (0 à 45 %) + PS 17,2 %	15 % jusqu'à 42 500 €, 25 % au-delà
Amortissement du bien	Non	Oui (sauf terrain)
Imputation des déficits	Oui, sur le revenu global (limite 10 700 €) ou sur les revenus fonciers 10 ans	Report en avant sur les bénéfices futurs, sans limite de durée
Fiscalité des plus-values	PV immobilière des particuliers (19 % IR + 17,2 % PS = 36,2 %). Abattements pour durée de détention	IS (15 %/25 %) sur la PV comptable, puis PFU (31,4 %) sur la distribution. Aucun abattement pour durée
Double imposition	Non (transparence)	Oui (IS + PFU sur dividendes)
Obligations comptables	Déclaration 2072. Comptabilité simplifiée possible	Liasse fiscale complète (bilan, compte de résultat, annexes)
Rémunération du gérant	Déductible si justifiée	Déductible si justifiée. Régime social selon statut
Transmission	Donation de parts avec abattements classiques. Maintien de la transparence	Transmission classique. Les plus-values latentes restent imposables
Révocabilité du choix	Possibilité d'opter pour l'IS en cours de vie	Option irrévocable. Pas de retour à l'IR possible

Le test rapide

Plutôt IR. Vous voulez transmettre les parts à vos enfants. Vous avez des travaux à réaliser et voulez imputer le déficit. Vous êtes sur une tranche marginale modérée. Vous comptez revendre le bien un jour.

Plutôt IS. Vous voulez capitaliser les loyers dans la SCI pour réinvestir. Vous êtes fortement imposé et l'amortissement vous fait économiser plus d'IS que vous ne paierez de PFU à terme. Vous garderez le bien très longtemps sans le revendre.

L'ESSENTIEL À RETENIR

Dans 70 % des cas traités, l'IR reste le meilleur choix. L'IS ne se justifie que dans des situations spécifiques où l'amortissement fait une vraie différence et où la transmission n'est pas l'objectif principal.

III

TROISIÈME PARTIE

Créer *et structurer*

Une fois le régime fiscal choisi, il faut passer à l'acte. Quatre chapitres pour créer votre SCI étape par étape, rédiger des statuts solides, maîtriser l'apport du bien immobilier et comprendre vos obligations comptables.

Créer une SCI : *les étapes concrètes.*

Voici, étape par étape, comment on crée une SCI, combien ça coûte, combien de temps ça prend, et ce qu'il faut absolument ne pas rater.

Étape 1 : Rédiger les statuts

Les statuts sont le contrat fondateur de votre SCI. Ils doivent être **écrits** et contenir les mentions obligatoires : la forme juridique (SCI), l'objet social, la dénomination sociale, le siège social, le capital social, les apports de chaque associé, la durée (99 ans maximum), les modalités de fonctionnement. Vous pouvez les rédiger vous-même, mais c'est formellement déconseillé. Un notaire ou un avocat fiscaliste vous coûtera entre **800 € et 2 500 €** selon la complexité.

Étape 2 : Publier dans un journal d'annonces légales

Une fois les statuts signés, il faut publier un **avis de constitution** dans un journal d'annonces légales (JAL) du département du siège social. Coût : entre **150 € et 250 €**. Le journal vous délivre une **attestation de parution**.

Étape 3 : Immatriculation au greffe

Le dossier se dépose auprès du **greffe du tribunal de commerce**. Il comprend : un exemplaire des statuts signés, l'attestation de parution JAL, le formulaire M0 SCI, une déclaration des bénéficiaires effectifs (DBE), une pièce d'identité du gérant, un justificatif de domiciliation du siège, le chèque de règlement des frais de greffe. Vous recevez alors un **extrait Kbis** – la carte d'identité de votre SCI.

Étape 4 : Les formalités post-crédation

- Ouvrir un compte bancaire au nom de la SCI (obligatoire pour y déposer le capital).
- Déposer le capital social sur ce compte (attestation de dépôt de fonds).
- Souscrire une assurance PNO (propriétaire non occupant) si le bien est loué.
- Déclarer la SCI auprès du service des impôts des entreprises (SIE) dans les 15 jours.

Coût total et délais

POSTE	COÛT INDICATIF	DÉLAI
Rédaction des statuts (notaire/avocat)	800 € – 2 500 €	1 à 3 semaines
Publication JAL	150 € – 250 €	2 à 4 jours
Frais de greffe (immatriculation)	~ 70 € (gratuit depuis 2025)	1 à 2 semaines
Capital social minimum	Aucun minimum légal	—
TOTAL (hors capital)	1 000 € – 3 000 €	3 à 6 semaines

L'ESSENTIEL À RETENIR

Créer une SCI prend 3 à 6 semaines et coûte entre 1 000 € et 3 000 € de frais administratifs. Le capital social n'a pas de minimum légal – une SCI peut être constituée avec 100 €. Mais pour un montage sérieux, il est recommandé un capital d'au moins 1 000 € pour donner de la crédibilité auprès des banques.

CHAPITRE 8

Les statuts : les 5 clauses *à ne surtout pas oublier.*

Quand on reprend un dossier de SCI existante, on commence toujours par les statuts. Trop de clauses absentes ou mal rédigées ont coûté des dizaines de milliers d'euros aux associés. Voici les 5 clauses à passer systématiquement au crible.

1. L'objet social

C'est la clause qui définit ce que la SCI a le droit de faire. Un objet trop étroit bloque toute évolution future. La formule qui marche : « l'acquisition, la propriété, l'administration, la mise en valeur et la gestion par location ou autrement de tous biens et droits immobiliers, ainsi que la prise de participations dans toutes sociétés ayant un objet similaire ».

2. La gérance

Qui est gérant ? Quels sont ses pouvoirs ? Peut-il vendre le bien sans l'accord des associés ? La clause de gérance doit être précise. Les pouvoirs du gérant doivent être limités pour les actes de disposition (vente, hypothèque, apport en société) : ils nécessitent une décision collective des as-

sociés. Sans cette limitation, un gérant peut théoriquement vendre le bien immobilier sans consulter personne.

3. L'agrément

La clause d'agrément permet aux associés de contrôler qui entre au capital. Elle prévoit que toute cession de parts à un tiers doit être **autorisée par les associés** à une majorité définie. Sans cette clause, un associé peut céder ses parts à n'importe qui. On recommande un agrément à l'unanimité pour les SCI familiales, et à la majorité des 2/3 pour les SCI plus ouvertes.

4. La répartition des parts et des bénéfices

Les statuts doivent indiquer le nombre de parts attribuées à chaque associé. Mais attention : en SCI, il est possible de prévoir une **répartition des bénéfices différente de la répartition du capital**. Par exemple, 50/50 en capital mais 70/30 en bénéfices. Cette souplesse doit être prévue explicitement dans les statuts.

5. Les décisions collectives et le décès d'un associé

Que se passe-t-il quand un associé décède ? Sans clause spécifique, ses héritiers deviennent automatiquement associés. La solution : une **clause d'agrément des héritiers** ou une **clause de continuation avec les seuls associés survivants**, assortie d'une obligation de rachat des parts du défunt. Les règles de majorité doivent aussi être prévues : décisions ordinaires à la majorité simple, décisions extraordinaires à la majorité renforcée, voire à l'unanimité.

LE PIÈGE DES STATUTS TYPES

Il a été observé des statuts téléchargés gratuitement sur internet qui ne contenaient ni clause d'agrément, ni clause de continuation en cas de décès, ni limitation des pouvoirs du gérant. Résultat : un associé a cédé ses parts à un promoteur immobilier sans prévenir personne. Coût du notaire pour bien rédiger les statuts : 1 500 €. Coût du rachat des parts au promoteur : 80 000 €. Faites le calcul.

L'ESSENTIEL À RETENIR

Les cinq clauses à vérifier systématiquement : objet social, gérance, agrément, répartition des parts, décès d'un associé. Si l'une d'elles est absente ou mal rédigée, la SCI est une bombe à retardement.

L'apport du bien immobilier : *pur et simple vs à titre onéreux.*

Quand vous créez une SCI avec un bien que vous possédez déjà, vous devez l'apporter à la société. Il existe deux modalités radicalement différentes – et choisir la mauvaise peut déclencher une fiscalité immédiate que vous n'aviez pas anticipée.

L'apport pur et simple

Vous apportez le bien à la SCI et recevez en échange des **parts sociales**. C'est la modalité la plus courante. Fiscalement, l'apport pur et simple n'entraîne pas de taxation immédiate de la plus-value latente – mais elle est placée en **report d'imposition**. La plus-value sera calculée au moment où vous céderez vos parts ou quand la SCI revendra le bien. Vous bénéficiez toutefois des abattements pour durée de détention à compter de la date d'acquisition initiale du bien.

L'apport à titre onéreux

Vous apportez le bien à la SCI, mais au lieu de recevoir uniquement des parts, la SCI **reprend à sa charge le crédit** qui grève le bien. La partie remboursée par la SCI est considérée comme une cession : la plus-value correspondant à la quote-part du crédit repris est **imposée immédiatement**. C'est le piège classique.

EXEMPLE CHIFFRÉ : L'APPORT À TITRE ONÉREUX QUI FAIT MAL

Vous avez acheté un appartement 200 000 € il y a 10 ans. Il en vaut 350 000 €. Il reste 120 000 € de crédit. Vous l'apportez à la SCI qui reprend le crédit.

Calcul de la plus-value imposée immédiatement :

Quote-part du crédit / valeur totale = $120\,000 / 350\,000 = 34,3\%$.

Plus-value totale = $350\,000 - 200\,000 = 150\,000$ €.

Plus-value imposée immédiatement = $150\,000 \times 34,3\% = 51\,450$ €.

Impôt = $51\,450 \times (19\% + 17,2\%) = 18\,625$ € à payer tout de suite, alors que vous n'avez reçu aucun cash.

NE FAITES JAMAIS UN APPORT À TITRE ONÉREUX SANS L'AVOIR SIMULÉ

L'apport à titre onéreux génère une fiscalité immédiate sur la plus-value, alors que vous n'avez perçu aucune liquidité. Si votre crédit résiduel est élevé, la note fiscale peut être salée. Faites systématiquement une simulation avec votre notaire ou votre CGP avant de choisir cette voie.

Quand l'apport à titre onéreux reste pertinent

L'apport à titre onéreux peut être intéressant si la plus-value latente est faible, ou si vous avez besoin que la SCI reprenne le crédit parce que vous ne pouvez plus l'assumer seul. Mais il faut le faire en connaissance de cause.

L'ESSENTIEL À RETENIR

Apport pur et simple = pas d'impôt immédiat, la plus-value est mise en report. Apport à titre onéreux = imposition immédiate de la quote-part correspondant au passif repris. La différence se chiffre souvent en dizaines de milliers d'euros. Simulez avant d'agir.

CHAPITRE 10

La comptabilité d'une SCI : *ce que vous devez savoir.*

Trop de gens croient qu'une SCI n'a pas besoin de comptabilité. C'est faux – et dangereux. Voici exactement ce que la loi exige, selon le régime fiscal choisi, et ce que vous risquez si vous ne le faites pas.

Le principe : toute SCI doit tenir une comptabilité

L'article 1856 du Code civil impose à toute société civile de tenir une comptabilité. La nature et l'étendue des obligations dépendent du régime fiscal (IR ou IS) et de la taille de la société, mais le principe est le même : vous devez être capable de justifier vos comptes à tout moment.

SCI à l'IR : la comptabilité de trésorerie

Une SCI à l'IR doit tenir une **comptabilité de trésorerie**, également appelée comptabilité simplifiée. C'est-à-dire enregistrer chronologiquement toutes les entrées (loyers, apports en compte courant) et toutes les sorties (charges, intérêts d'emprunt, travaux). Elle doit établir un **bilan annuel**, un **compte de résultat** et des **annexes** si elle dépasse deux des trois seuils suivants : 50 salariés, 3,1 M€ de total bilan, 1,55 M€ de chiffre d'affaires. Pour la plupart des SCI familiales, vous pouvez tenir vous-même un livre de recettes-dépenses sur Excel. Mais il est recommandé de passer par un expert-comptable au moins la première année.

SCI à l'IS : la comptabilité d'engagement

Dès l'option pour l'IS, la SCI bascule en **comptabilité d'engagement** complète. Elle doit tenir un **grand livre**, un **livre journal**, un **livre d'inventaire**, établir un bilan, un compte de résultat et une annexe conformément au Plan Comptable Général. L'expert-comptable n'est plus une option, c'est une nécessité. Comptez entre **1 500 € et 3 000 € par an** d'honoraires.

Ce que vous risquez si vous ne tenez pas de comptabilité

INFRACTION	RISQUE
Absence de comptabilité	Redressement fiscal, rejet des charges déduites, taxation d'office
Absence de déclaration 2072	Amende de 150 € par déclaration manquante, majoration de 10 % à 40 % des droits
Absence de liasse fiscale (IS)	Taxation d'office sur des bases forfaitaires, intérêts de retard (0,2 % par mois)
Comptabilité fictive	Sanctions pénales possibles (fraude fiscale), solidarité financière des associés

L'ESSENTIEL À RETENIR

Toute SCI doit tenir une comptabilité. SCI à l'IR = comptabilité de trésorerie (gérable soi-même). SCI à l'IS = comptabilité d'engagement complète (expert-comptable obligatoire en pratique). Le coût de l'expert-comptable est à intégrer dans votre décision IR/IS.

IV

QUATRIÈME PARTIE

Financer *et investir*

Une SCI ne vit pas d'air pur : elle a besoin de revenus et de financement. Quatre chapitres pour maîtriser l'imposition des loyers, comprendre le piège de la double imposition, structurer votre crédit et convaincre votre banquier.

SCI à l'IR : comment sont imposés *les revenus fonciers*.

Le circuit des revenus, du locataire à l'avis d'imposition. La déclaration 2072 en pratique. Et le déficit foncier : comment ça marche vraiment.

Le circuit des revenus : du locataire à l'avis d'imposition

Le locataire paie le loyer à la SCI. La SCI encaisse, paie ses charges (intérêts d'emprunt, taxe foncière, assurance, travaux, honoraires). La différence constitue le **résultat foncier** de la SCI. Ce résultat est ensuite réparti entre les associés au prorata de leurs parts. Chaque associé reporte sa quote-part sur sa déclaration 2042, dans la catégorie « revenus fonciers » (ligne 4BA pour les locations nues). Cette quote-part est alors soumise au barème progressif de l'IR (0 à 45 %) + prélèvements sociaux (17,2 %).

La déclaration 2072 en pratique

La 2072 est une déclaration **obligatoire** pour toute SCI à l'IR, même si le résultat est nul, même si le bien n'est pas loué. Elle se dépose dans les **3 mois de la clôture** de l'exercice (généralement le 31 décembre, donc avant le 31 mars de l'année suivante). Elle doit mentionner : l'identité de chaque associé, le nombre de parts détenues, la quote-part de résultat attribuée, les loyers bruts, les charges détaillées.

Le déficit foncier : comment ça marche vraiment

Le déficit foncier naît quand les charges dépassent les loyers. Ce déficit est attribué à chaque associé à proportion de ses parts. Chaque associé peut l'imputer sur son **revenu global** dans la limite de **10 700 € par an**. Le surplus est reportable **exclusivement sur les revenus fonciers** des 10 années suivantes.

EXEMPLE : DÉFICIT FONCIER

Vous détenez 50 % d'une SCI IR. La SCI a 30 000 € de loyers et 45 000 € de charges (dont 18 000 € de travaux). Résultat = -15 000 €.

Votre quote-part de déficit = 7 500 €.

Vous imputez 7 500 € sur votre revenu global de l'année (dans la limite de 10 700 €).

Si vous êtes imposé à 41 %, l'économie d'impôt est de $7\,500 \times 41\% = 3\,075$ € (hors PS).

ATTENTION AU CALENDRIER

Pour bénéficier de l'imputation du déficit foncier sur le revenu global, le bien doit être maintenu en location jusqu'au **31 décembre de la troisième année** suivant l'imputation. Si vous vendez ou retirez le bien de la location avant, le fisc reprendra l'avantage.

L'ESSENTIEL À RETENIR

À l'IR, chaque associé déclare sa quote-part de résultat foncier. La 2072 est obligatoire chaque année, même sans loyer. Le déficit foncier est imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700 € par an – à condition de conserver le bien en location 3 ans après l'imputation.

CHAPITRE 12

SCI à l'IS : le piège de la double imposition *et comment l'éviter.*

La double imposition est le talon d'Achille de la SCI à l'IS. Elle frappe au moment de la sortie du bien ou de la distribution des bénéfices. Voici le calcul comparatif pour que vous mesuriez l'impact réel.

Le mécanisme de la double imposition

À l'IS, la SCI paie l'impôt sur les sociétés sur son résultat (15 % puis 25 %). Ensuite, pour que l'argent sorte de la SCI et arrive dans la poche des associés, il faut le **distribuer sous forme de dividendes**. Ces dividendes sont soumis au **PFU de 31,4 %** (12,8 % d'IR + 17,2 % de prélèvements sociaux). Résultat : pour 100 € de bénéfice, la SCI paie d'abord 15 à 25 € d'IS. Sur les 75 à 85 € restants, l'associé paie 31,4 % de PFU. L'imposition totale peut atteindre **45 à 50 %**.

CALCUL COMPARATIF : VENTE DU BIEN APRÈS 20 ANS DE SCI IS

Données : Bien acheté 400 000 € (dont 300 000 € de construction). Amortissement sur 30 ans = 10 000 €/an, soit 200 000 € cumulés sur 20 ans. Valeur nette comptable = 200 000 €. Re-vente à 600 000 €.

Plus-value comptable = 600 000 - 200 000 = **400 000 €**.

IS sur PV = 42 500 × 15 % + (400 000 - 42 500) × 25 % = 6 375 + 89 375 = **95 750 €**.

Trésorerie nette dans la SCI = 600 000 - 95 750 = 504 250 €.

Distribution aux associés : PFU = 504 250 × 31,4 % = **158 335 €**.

Net perçu par les associés = 504 250 - 158 335 = **345 915 €**.

Imposition totale = 95 750 + 158 335 = **254 085 €**, soit 42,3 % de la PV.

Comparaison IR : PV immobilière = 600 000 - 400 000 = 200 000 €. Abattement 20 ans = 24 % IR + 9,9 % PS, soit imposition nette d'environ **54 000 €**. Net perçu ≈ 546 000 €. L'écart est abyssal.

Comment limiter les effets de la double imposition

- **Ne distribuez pas systématiquement les bénéfices.** Laissez-les dans la SCI pour réinvestir. Le PFU ne se déclenche qu'à la distribution.
- **Utilisez des comptes courants d'associé.** Les remboursements de compte courant ne sont pas des dividendes. Vous pouvez sortir de l'argent sans PFU – dans la limite du montant apporté.
- **Fractionnez les cessions.** Vendez les parts de la SCI (pas le bien) pour bénéficier du régime des plus-values mobilières plutôt que de l'IS + PFU.
- **Envisagez l'option barème pour les dividendes.** Si votre TMI est inférieure à 12,8 %, le barème progressif avec abattement de 40 % peut être plus favorable que le PFU.

NE FAITES PAS L'AUTRUCHE

L'IS n'est pas une économie d'impôt, c'est un différé d'imposition. Chaque euro économisé aujourd'hui grâce à l'amortissement sera récupéré à la sortie, avec les intérêts. Si votre horizon de détention est de moins de 15 ans et que vous comptez revendre, l'IR est presque toujours plus avantageux.

L'ESSENTIEL À RETENIR

IS + PFU = imposition cumulée de 42 à 50 % à la sortie. L'économie procurée par l'amortissement est remboursée intégralement. Avant d'opter pour l'IS, faites une projection de trésorerie sur 20 ans en incluant la fiscalité de sortie.

L'achat d'un bien via une SCI : *le financement.*

Acheter un bien immobilier via une SCI n'est pas la même chose qu'acheter en nom propre. Les banques ne vous regardent pas de la même façon, les garanties sont différentes, et les montages de crédit sont plus sophistiqués.

Les trois montages de crédit possibles

TYPE DE CRÉDIT	FONCTIONNEMENT	QUAND L'UTILISER
Crédit amortissable classique	La SCI rembourse capital et intérêts chaque mois. Les intérêts sont déductibles du résultat.	SCI IR avec loyers réguliers. Le plus simple.
Crédit in fine	La SCI ne rembourse que les intérêts pendant la durée du prêt. Le capital est remboursé en une fois à l'échéance, via un contrat de capitalisation nanti.	SCI IS qui souhaite maximiser la déduction des intérêts. Ou associés qui veulent optimiser la transmission.
Crédit avec compte courant d'associé	Les associés apportent une partie en compte courant (fonds propres). La banque complète par un prêt.	Quand les associés ont de la trésorerie mais pas assez pour acheter comptant.

Le crédit in fine : le chouchou des SCI à l'IS

Le crédit in fine est particulièrement apprécié des SCI à l'IS. Pourquoi ? Parce qu'en ne remboursant que les intérêts, la SCI **maximise la charge déductible** pendant toute la durée du prêt. Les intérêts restent élevés tout du long, ce qui réduit le résultat imposable. En parallèle, les associés placent le capital sur un contrat de capitalisation nanti au profit de la banque. À l'échéance, le contrat rembourse le capital du prêt.

EXEMPLE : CRÉDIT IN FINE DE 300 000 € SUR 15 ANS À 3,5 %

Intérêts annuels = $300\,000 \times 3,5\%$ = **10 500 € par an**, constants pendant 15 ans.

En SCI IS, ces 10 500 € sont entièrement déductibles du résultat (en plus de l'amortissement).

Coût total des intérêts sur 15 ans = **157 500 €** intégralement déduits.

Pendant ce temps, les 300 000 € placés en assurance-vie (rendement net 3%/an) génèrent environ 195 000 € d'intérêts capitalisés.

LE CRÉDIT IN FINE N'EST PAS POUR TOUT LE MONDE

Il exige que les associés disposent du capital en épargne (ou puissent le constituer). Les banques demandent un nantissement d'un contrat d'assurance-vie ou d'un portefeuille titres représentant au moins 100 % du capital emprunté. Sans cette épargne préalable, le crédit in fine est inenvisageable.

L'ESSENTIEL À RETENIR

Le crédit amortissable est le plus simple et le plus répandu. Le crédit in fine est un outil puissant pour les SCI IS et pour l'optimisation de la transmission, mais il nécessite une épargne préalable conséquente. Le compte courant d'associé permet d'apporter des fonds propres sans les bloquer durablement.

CHAPITRE 14

SCI et crédit : *ce que les banques regardent.*

Une SCI qui emprunte, c'est une société qui n'a pas d'historique bancaire, pas de revenus propres au départ, et des associés indéfiniment responsables – mais seulement à proportion de leurs parts. Comment les banques analysent-elles ce risque ?

Les 4 piliers de l'analyse bancaire

La caution personnelle. Dans 95 % des cas, la banque exige que **tous les associés se portent cautions solidaires** du prêt, à hauteur de leur quote-part. C'est non négociable pour une première SCI sans historique.

Le nantissement des parts. La banque prend un **nantissement sur les parts sociales** de la SCI. En cas de défaut, elle peut faire vendre les parts pour se rembourser. Coût : ~ 500 € d'acte notarié.

Le cash-flow prévisionnel. La banque regarde le loyer attendu et vérifie qu'il couvre au moins **130 % de la mensualité**. Ce ratio de couverture est le critère numéro 1.

L'apport personnel. Les banques demandent un **apport de 20 à 30 %** du prix d'acquisition. Cet apport peut prendre la forme de capital social ou de compte courant d'associé.

Le taux d'intérêt : est-il plus élevé pour une SCI ?

Oui, en général. Les banques appliquent une **majoration de 0,20 à 0,50 point** pour un prêt consenti à une SCI par rapport à un prêt aux particuliers. Pourquoi ? Parce que la SCI est une personne morale et que le prêt n'est pas soumis aux règles protectrices du crédit immobilier aux particuliers.

Les garanties exigées

GARANTIE	DESCRIPTION	COÛT
Caution personnelle	Chaque associé garantit le prêt sur ses biens personnels, solidairement ou à proportion de ses parts	Gratuit (acte sous seing privé)
Nantissement des parts	La banque bloque les parts sociales en garantie	~ 500 € (acte notarié)
Hypothèque sur le bien	Garantie réelle sur l'immeuble détenu par la SCI	~ 2 % du montant garanti (frais de notaire)
Caution bancaire	Alternative à l'hypothèque, type Crédit Logement	~ 1 à 2 % du prêt

LA CAUTION PERSONNELLE N'EST PAS ANODINE

En signant une caution solidaire, vous engagez votre patrimoine personnel sur la totalité du prêt, pas seulement à hauteur de vos parts dans la SCI. Si vos co-associés font défaut, la banque peut se retourner contre vous pour l'intégralité de la dette. Lisez bien la mention manuscrite avant de signer.

L'ESSENTIEL À RETENIR

Les banques financent les SCI, mais avec des conditions plus strictes : caution personnelle quasi systématique, taux majoré de 0,20 à 0,50 %, apport exigé de 20 à 30 %, et ratio loyer/mensualité d'au moins 130 %. Préparez un business plan solide avant d'aller voir le banquier.

V

CINQUIÈME PARTIE

Transmettre *et* *optimiser*

C'est ici que la SCI révèle toute sa puissance. Quatre chapitres sur la transmission des parts – le cœur du sujet –, le démembrement usufruit/nue-propriété, l'impact de l'IFI, et la gestion apaisée d'une SCI familiale.

Transmettre les parts de SCI : *donation, donation-partage, démembrement.*

C'est ici que la SCI révèle toute sa puissance. Transmettre des parts de SCI à vos enfants est infiniment plus souple que transmettre un bien immobilier en direct. Voici pourquoi, et comment optimiser la transmission.

Pourquoi la SCI est l'outil roi de la transmission immobilière

Quand vous détenez un bien immobilier en direct, vous ne pouvez pas le diviser. Vous ne pouvez pas donner 10 % de l'appartement à chacun de vos trois enfants. Avec une SCI, vous le pouvez : vous donnez des **parts sociales**, des valeurs mobilières facilement divisibles. Vous pouvez transmettre 100 parts un jour, 200 parts plus tard, à des bénéficiaires différents, en pleine propriété ou en démembrement.

La donation simple de parts de SCI

La donation de parts de SCI est soumise aux **droits de mutation à titre gratuit** (DMTG) selon le barème des donations. Chaque parent peut donner à chaque enfant jusqu'à **100 000 €** (en 2026) en franchise de droits, tous les 15 ans. Au-delà, le barème progressif s'applique. L'évaluation des parts transmises doit refléter la **valeur vénale réelle** du bien sous-jacent, déduction faite du passif (emprunt). Une décote pour absence de liquidité et minorité peut être appliquée (généralement 5 à 15 %).

La donation-partage

Si vous avez plusieurs enfants et souhaitez leur attribuer des lots distincts sans que cela crée une indivision entre eux, la **donation-partage** est l'outil idéal. Elle permet de figer la valeur des parts au jour de la donation pour le calcul de la réserve héréditaire et de la quotité disponible, ce qui évite les conflits ultérieurs au décès.

Le démembrement de parts : la stratégie gagnante

Plutôt que de donner la pleine propriété des parts, vous pouvez ne donner que la **nue-propriété** tout en conservant l'**usufruit**. Vous continuez à percevoir les loyers et à gérer la SCI, mais la valeur de ce que vous donnez est réduite du montant de l'usufruit (calculé selon le barème de l'article 669 du CGI, basé sur votre âge). À votre décès, l'usufruit s'éteint automatiquement et vos enfants deviennent pleins propriétaires sans droits de succession supplémentaires.

EXEMPLE : DONATION DE NUE-PROPRIÉTÉ À 60 ANS

Vous avez 60 ans. Vos parts de SCI valent 400 000 €. Vous donnez la nue-propiété à vos enfants.

Barème 669 CGI : usufruit = 50 % de la valeur à 60 ans. Nue-propiété = 50 %.

Valeur donnée = 400 000 × 50 % = **200 000 €**.

Abattement = 100 000 € par enfant (si 2 enfants, 200 000 € au total).

Base taxable = 0 €. **Droits = 0 €**.

À votre décès, l'usufruit s'éteint, les enfants deviennent pleins propriétaires des 400 000 € sans droits supplémentaires.

L'ESSENTIEL À RETENIR

La SCI permet une transmission progressive, divisible, et optimisée fiscalement. Le démembrement de parts avec donation de la nue-propiété est la stratégie la plus efficace : vous transmettez une valeur réduite (barème 669 CGI), sans perdre les loyers, et sans fiscalité au décès.

CHAPITRE 16

Le démembrement des parts de SCI : *usufruit / nue-propiété.*

Le démembrement des parts sociales est l'une des techniques les plus puissantes du droit patrimonial français. Cette technique est utilisée dans plus de 60 % des SCI familiales structurées. Prenons le temps d'en comprendre la mécanique, les chiffres et les pièges.

Usufruitier et nu-propiétaire : qui a quoi ?

Le démembrement consiste à séparer la propriété des parts en deux attributs : l'**usufruit** (droit de jouir de la chose, donc de percevoir les loyers et de voter aux assemblées ordinaires) et la **nue-propiété** (droit de disposer de la chose, donc de voter aux assemblées extraordinaires et de récupérer la pleine propriété à l'extinction de l'usufruit). En pratique, le parent-usufruitier continue à percevoir les loyers et à gérer la SCI, tandis que les enfants-nu-propiétaires détiennent la valeur en capital sans être imposés sur les revenus générés.

Le barème de l'article 669 du CGI

ÂGE DE L'USUFRUITIER	VALEUR DE L'USUFRUIT	VALEUR DE LA NUE-PROPRIÉTÉ
Moins de 21 ans	90 %	10 %
21 à 30 ans	80 %	20 %
31 à 40 ans	70 %	30 %
41 à 50 ans	60 %	40 %
51 à 60 ans	50 %	50 %
61 à 70 ans	40 %	60 %
71 à 80 ans	30 %	70 %
81 à 90 ans	20 %	80 %
Plus de 90 ans	10 %	90 %

Le piège : la répartition des bénéfices et des votes

Par défaut, l'usufruitier perçoit les bénéfices (loyers) et vote aux assemblées ordinaires. Le nu-proprétaire vote aux assemblées extraordinaires (modification des statuts, dissolution, fusion). Mais les statuts peuvent **aménager la répartition des droits de vote**. C'est essentiel : sans aménagement, les nus-proprétaires (vos enfants) peuvent bloquer une décision extraordinaire. Il faut toujours prévoir une clause de répartition des droits de vote dans les statuts des SCI avec démembrement.

Le démembrement en SCI à l'IS

Attention : en SCI à l'IS, le démembrement perd une partie de son intérêt car ce n'est plus l'usufruitier qui est imposé directement sur les loyers, mais la société elle-même. L'usufruitier peut percevoir des dividendes, mais la société doit les voter en assemblée. Le mécanisme est moins direct, et il peut y avoir des conflits entre usufruitier (qui veut des dividendes) et nu-proprétaire (qui veut capitaliser).

DÉMEMBREMENT ET IS : PRUDENCE

En SCI IS, la décision de distribuer des dividendes est prise en assemblée générale. Si l'usufruitier et le nu-proprétaire ne sont pas d'accord, le nu-proprétaire peut bloquer la distribution. Verrouillez vos statuts pour prévoir une distribution minimale annuelle des bénéfices.

L'ESSENTIEL À RETENIR

Le démembrement de parts de SCI permet de transmettre la valeur en capital à vos enfants (nue-propriété) tout en conservant les loyers (usufruit). La valeur donnée est réduite du pourcentage de l'usufruit (barème 669 CGI). Les statuts doivent impérativement aménager les droits de vote entre usufruitier et nu-propriétaire.

CHAPITRE 17

SCI et IFI : *comment sont imposées les parts.*

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) s'applique au patrimoine immobilier net supérieur à 1 300 000 € au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Dès que vous détenez des parts de SCI, la question de leur valorisation à l'IFI se pose.

Le principe : les parts de SCI entrent dans l'assiette de l'IFI

Les parts de SCI sont imposables à l'IFI car elles représentent un actif immobilier sous-jacent. La **valeur taxable** est la **valeur vénale réelle** des parts, c'est-à-dire la valeur du bien immobilier détenu par la SCI, **diminuée du passif** (emprunt, dettes) et éventuellement d'une **décote**.

La décote pour absence de liquidité et minorité

Détenir des parts de SCI est moins liquide que détenir un bien en direct. La jurisprudence et la doctrine admettent une décote de **5 à 15 %** selon la situation (minorité, absence de marché, clauses d'agrément restrictives). Cette décote peut faire la différence entre être assujetti à l'IFI ou non.

Comparaison : détention directe vs via SCI

CRITÈRE	DÉTENTION DIRECTE	DÉTENTION VIA SCI
Base imposable	Valeur vénale du bien – emprunt	Valeur vénale du bien – emprunt – décote éventuelle (5 à 15 %)
Décote	Non applicable	Possible selon situation (minorité, illiquidité)
Passif déductible	Emprunt lié au bien	Emprunt de la SCI + comptes courants d'associés
Démembrement	Usufruitier déclare la pleine propriété. Nu-proprétaire non imposable	Identique
Simplicité déclarative	Très simple	Plus complexe. Valorisation à justifier

Le cas du démembrement et de l'IFI

En cas de démembrement des parts, l'**usufruitier** doit déclarer la valeur de la **pleine propriété** des parts pour l'IFI. Le nu-proprétaire n'est pas imposable. Attention : si l'usufruitier n'a pas les moyens de payer l'IFI, une clause de contribution aux charges d'IFI dans les statuts peut être utile.

EXEMPLE CHIFFRÉ : L'IMPACT DE LA DÉCOTE

Bien valeur vénale = 1 500 000 €. Emprunt restant = 400 000 €.

Détention directe : base IFI = 1 100 000 €. Pas d'IFI (seuil 1 300 000 €).

Via SCI avec décote de 10 % : base = 1 350 000 – 400 000 = **950 000 €**. La décote peut faire la différence pour un patrimoine proche du seuil.

L'ESSENTIEL À RETENIR

Les parts de SCI sont imposables à l'IFI sur leur valeur vénale réelle, diminuée du passif et d'une éventuelle décote (5-15 %). La décote est un levier d'optimisation puissant mais doit être justifiée. En cas de démembrement, l'usufruitier déclare la pleine propriété.

La SCI familiale : gérer le bien à plusieurs *sans se déchirer.*

C'est le sujet que les clients abordent le plus souvent avec appréhension : comment faire en sorte que la SCI ne devienne pas le terrain de bataille familial ? La réponse tient en trois piliers : les statuts, le pacte d'associés, et la communication.

Les sources de conflit dans une SCI familiale

L'expérience montre des fratries qui se déchirent pour une SCI. Les causes sont toujours les mêmes. Un associé veut vendre, l'autre veut garder. L'un veut distribuer les loyers, l'autre veut les réinvestir dans des travaux. Le gérant prend des décisions sans consulter. Un héritier entre au capital et bloque tout. Un divorce oblige à partager les parts avec un ex-conjoint.

La clause d'agrément : votre première ligne de défense

Une clause d'agrément bien rédigée empêche qu'un associé cède ses parts à un tiers sans l'accord des autres associés. Dans une SCI familiale, l'agrément est préconisé à **l'unanimité** pour toutes les cessions, y compris entre membres de la famille. Cela oblige à discuter avant de faire.

Le pacte d'associés : le contrat dans le contrat

Les statuts sont publics (accessibles au greffe). Le **pacte d'associés** est un contrat privé, confidentiel, qui complète les statuts sur les sujets sensibles : règles de distribution des loyers, modalités de financement des travaux, engagement de ne pas revendre avant X années, promesse croisée d'achat/vente en cas de blocage, valorisation des parts pour les sorties. Il n'est pas obligatoire, mais dans une SCI à plusieurs, c'est recommandé systématiquement.

La mésentente : que faire quand le dialogue est rompu ?

Quand deux associés à 50/50 sont en désaccord total, la SCI est paralysée. La solution ultime est la **dissolution judiciaire** pour mésentente grave (article 1844-7, 5° du Code civil). C'est long (2 à 5 ans de procédure), coûteux, et le bien est généralement vendu aux enchères. La meilleure façon d'éviter cette extrémité : prévoir dans le pacte d'associés une **clause de buy or sell** (aussi appelée clause de roulette russe) : l'un propose un prix de rachat, l'autre choisit d'acheter ou de vendre à ce prix. Radical, mais équitable.

LA SCI À 50/50 EST LA PLUS DANGEREUSE

Deux associés à parts égales, c'est le blocage assuré en cas de désaccord. Si vous créez une SCI à deux, prévoyez un mécanisme de sortie de crise dans les statuts ou le pacte : médiation obligatoire avant action judiciaire, clause de buy or sell, ou désignation d'un tiers arbitre.

L'ESSENTIEL À RETENIR

La SCI familiale est un outil de paix... si elle est bien outillée. Clause d'agrément, pacte d'associés, et mécanisme de sortie de crise sont les trois remparts contre la mésentente. Ne comptez pas sur la bonne entente familiale pour combler les trous des statuts – les bonnes relations, ça s'use.

VI

SIXIÈME PARTIE

Gérer *et décider*

Une fois la SCI créée et financée, elle vit. Six chapitres sur la gouvernance au quotidien : la gérance, les assemblées générales, la cession de parts, la dissolution, et le match SCI vs indivision vs SARL de famille.

La gérance : pouvoirs, responsabilité, rémunération du gérant.

Le gérant de SCI est souvent le parent fondateur ou l'associé majoritaire. C'est une fonction qui paraît anodine mais qui engage lourdement. Voici ce que tout gérant de SCI doit savoir avant d'accepter le mandat.

Les pouvoirs du gérant

Par défaut, le gérant d'une SCI dispose des **pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société** (article 1848 du Code civil). Dans les rapports avec les tiers, il peut accomplir tout acte de gestion que l'objet social autorise. Les limitations statutaires de ses pouvoirs sont **inopposables aux tiers** : même si les statuts disent « le gérant ne peut pas vendre sans l'accord des associés », s'il vend quand même, la vente est valable. Sa responsabilité personnelle sera engagée, mais le bien sera parti. C'est pourquoi il faut distinguer les **actes d'administration** (location, travaux courants) des **actes de disposition** (vente, hypothèque, apport en société).

La responsabilité du gérant

Le gérant est responsable **individuellement** envers la société et envers les tiers : des infractions aux lois et règlements applicables aux SCI, de la violation des statuts, des fautes commises dans sa gestion. Sa responsabilité peut être **civile** (dommages et intérêts), **fiscale** (solidarité pour le paiement des impôts en cas de manœuvres frauduleuses — article L267 du LPF), voire **pénale** en cas d'infraction (abus de biens sociaux, présentation de comptes inexacts).

La rémunération du gérant

La gérance peut être **gratuite** ou **rémunérée**. La rémunération doit être prévue dans les statuts ou décidée par une assemblée générale. Elle est **déductible du résultat** de la SCI (à condition d'être justifiée et proportionnée). Sur le plan social : en SCI IR, le gérant relève du régime des **travailleurs indépendants** (SSI). En SCI IS, si le gérant est associé majoritaire, il relève du régime des **assimilés salariés**.

ATTENTION AU FAUX GÉRANT BÉNÉVOLE

Si le gérant ne perçoit pas de rémunération mais effectue un travail significatif (gestion locative, comptabilité, suivi des travaux), l'administration peut requalifier cette activité en **travail dissimulé**. Mettez une convention de gérance avec une rémunération, même symbolique, ou décrivez précisément dans les statuts que la gérance est exercée à titre gratuit.

L'ESSENTIEL À RETENIR

Le gérant engage sa responsabilité civile, fiscale et parfois pénale. Ses pouvoirs sont étendus et les limitations statutaires n'ont pas d'effet envers les tiers de bonne foi. La rémunération de gérance est un sujet à traiter dès la création.

CHAPITRE 20

Les assemblées générales : *ce qui est obligatoire, ce qui est utile.*

Les assemblées générales sont le cœur battant de la vie sociale. Trop de SCI familiales les ignorent parce que « tout le monde se parle au dîner du dimanche ». Jusqu'au jour où il faut prouver qu'une décision a bien été prise.

L'assemblée générale ordinaire annuelle : obligatoire

Chaque année, dans les **6 mois de la clôture** de l'exercice, les associés doivent se réunir en Assemblée Générale Ordinaire (AGO) pour approuver les comptes de l'exercice écoulé. L'AGO doit être convoquée par le gérant. La convocation peut être faite par lettre recommandée, email avec accusé de réception, ou remise en main propre contre émargement.

Les règles de quorum et de majorité

Le Code civil ne fixe pas de quorum ni de majorité pour les SCI. **Tout dépend de ce que les statuts prévoient.** Si les statuts sont muets, les décisions se prennent à l'unanimité (règle de droit commun).

TYPE DE DÉCISION	MAJORITÉ RECOMMANDÉE
Approbation des comptes annuels	Majorité simple des parts (50 % + 1)
Nomination/révocation du gérant	Majorité simple
Distribution des bénéfices	Majorité des 2/3
Acquisition ou vente d'un bien	Majorité des 2/3, voire unanimité
Modification des statuts	Majorité des 2/3
Changement de régime fiscal (IR vers IS)	Unanimité
Dissolution anticipée	Majorité des 2/3

Le procès-verbal (PV) : votre preuve de vie sociale

Chaque AG doit faire l'objet d'un **procès-verbal** signé par le gérant et, si possible, par tous les associés présents. Le PV doit mentionner : la date et le lieu, la liste des associés présents et représentés, l'ordre du jour, le résumé des débats, le détail des résolutions mises aux voix et leur résultat. Les PV doivent être conservés dans un **registre** spécial, coté et paraphé. Oui, même pour une SCI à deux associés qui sont mari et femme. Le fisc peut vous demander les PV des 3 dernières années lors d'un contrôle.

Les décisions sans assemblée

Pour les SCI familiales, le formalisme peut être allégé : les statuts peuvent prévoir que les décisions sont prises par **consultation écrite** (échange de mails ou formulaire de vote signé) sans réunion physique.

L'ESSENTIEL À RETENIR

Une AG annuelle minimum est obligatoire pour approuver les comptes. Les règles de majorité doivent être expressément prévues dans les statuts (sinon, c'est l'unanimité par défaut). Conservez précieusement vos PV dans un registre — c'est votre bouclier en cas de contrôle ou de conflit.

CHAPITRE 21

Céder des parts de SCI : *fiscalité, formalisme, clause d'agrément.*

Céder des parts de SCI n'est pas comme vendre un bien immobilier. Les règles sont différentes, et souvent plus favorables. Mais il y a un formalisme à respecter et des pièges à éviter.

Le formalisme de la cession de parts

La cession de parts de SCI doit être constatée par un **acte écrit** (sous seing privé ou notarié). Elle est opposable à la société après **signification** par huissier ou **acceptation** dans un acte notarié. Elle est opposable aux tiers après **publication au RCS** (dépôt d'un exemplaire de l'acte au greffe, formulaire M2).

Fiscalité des droits d'enregistrement

La cession de parts de SCI est soumise au **droit d'enregistrement de 5 %** sur le prix de cession (article 726 du CGI), après un abattement de **23 000 €** par cédant. Exemple : vous cédez 100 parts pour 100 000 €. Base taxable = 100 000 - 23 000 = 77 000 €. Droits = 77 000 × 5 % = 3 850 €.

Fiscalité de la plus-value pour le cédant

La plus-value réalisée lors de la cession de parts de SCI est une **plus-value mobilière** (et non immobilière). Elle est soumise au **PFU de 31,4 %** (12,8 % IR + 17,2 % PS). La plus-value est calculée par différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts. Attention : pour les parts reçues par donation, le prix d'acquisition fiscal est la valeur déclarée dans l'acte de donation. Une donation mal valorisée peut générer une plus-value plus importante à la cession.

La clause d'agrément s'applique

Si les statuts contiennent une clause d'agrément, la cession à un tiers doit être **préalablement autorisée** par les associés selon la majorité prévue. En cas de refus d'agrément, les associés doivent **racheter les parts** eux-mêmes ou les faire racheter. Sans rachat, l'agrément est réputé donné.

L'ESSENTIEL À RETENIR

La cession de parts de SCI est soumise à un droit fixe de 5 % après abattement de 23 000 €. La plus-value est une PV mobilière taxée au PFU de 31,4 %. L'agrément préalable des associés est obligatoire si les statuts le prévoient.

CHAPITRE 22

Dissoudre une SCI : comment, pourquoi, *conséquences fiscales.*

Une SCI peut être dissoute pour plusieurs raisons : arrivée du terme statutaire, réalisation de l'objet social, décision des associés, mésentente paralysante. La dissolution entraîne la liquidation de la société, avec des conséquences fiscales qu'il faut anticiper.

Les causes de dissolution

CAUSE	DÉTAIL
Arrivée du terme	La SCI est créée pour une durée maximale de 99 ans. À l'échéance, dissolution de plein droit, sauf prorogation.
Réalisation de l'objet social	Si la SCI a été créée pour acquérir un bien précis qui est vendu, l'objet est épuisé.
Dissolution volontaire	Les associés décident de dissoudre la SCI par anticipation, à la majorité prévue dans les statuts.
Dissolution judiciaire	En cas de mésentente grave, un associé peut demander au tribunal de prononcer la dissolution (article 1844-7, 5° du Code civil).
Réunion de toutes les parts	Si un associé unique détient toutes les parts, la dissolution-confusion de patrimoines peut être envisagée.

La procédure de dissolution-liquidation

La dissolution est décidée en AGE. Un **liquidateur** (souvent le gérant) est nommé. Il doit : réaliser l'actif (vendre le bien), payer le passif (dettes, comptes courants, impôt), établir les comptes de liquidation, convoquer une AG de clôture, publier la dissolution au RCS, déposer les comptes au greffe. La personnalité morale subsiste pour les besoins de la liquidation, puis est radiée.

Le boni de liquidation et sa fiscalité

SCI à l'IR : La part du boni correspondant aux apports remboursés n'est pas imposée. La part excédant les apports est une **plus-value mobilière** soumise au PFU de 31,4 %. Le boni peut également contenir des réserves non distribuées, imposées comme des dividendes.

SCI à l'IS : Au niveau de la société, la dissolution entraîne l'imposition des plus-values latentes (IS 15/25 %) et des réserves. Le boni net après IS est distribué aux associés et subit le PFU de 31,4 %. La double imposition frappe à nouveau.

ATTENTION AUX RÉSERVES NON DISTRIBUÉES

Si la SCI IR a accumulé des réserves pendant des années, le boni de liquidation correspondant à ces réserves est imposé comme des dividendes (PFU 31,4 %). Distribuez régulièrement les bénéfices pour éviter une « bosse » fiscale à la liquidation.

L'ESSENTIEL À RETENIR

La dissolution est une opération lourde, qui dure plusieurs mois et génère une fiscalité de sortie. En SCI IS, la double imposition est maximale à ce moment-là. Anticipez la dissolution dès la rédaction des statuts, en prévoyant des clauses de sortie et de valorisation.

SCI ou indivision : *le match.*

Quand plusieurs personnes veulent détenir un bien ensemble, deux options principales s'offrent à elles : l'indivision (régime légal par défaut) ou la SCI (création volontaire d'une société). Voici le match détaillé.

CRITÈRE	INDIVISION	SCI
Création	Automatique (achat à plusieurs, succession). Aucun formalisme.	Création volontaire : statuts, JAL, RCS. Coût 1 000 – 3 000 €.
Personnalité morale	Non. Chaque indivisaire est propriétaire d'une quote-part du bien.	Oui. La SCI est propriétaire du bien. Les associés détiennent des parts.
Décisions	Actes d'administration : majorité 2/3. Actes de disposition : unanimité . Un minoritaire peut bloquer.	Règles fixées librement dans les statuts. Majorité simple ou 2/3 selon les décisions.
Emprunt	Chaque indivisaire emprunte personnellement. Pas d'emprunt au nom de l'indivision.	La SCI peut emprunter en son nom propre. Meilleure capacité d'endettement.
Sortie	Tout indivisaire peut provoquer le partage à tout moment (article 815 du Code civil). Le bien est vendu si le partage en nature est impossible.	Sortie contrôlée : cession de parts avec agrément. La SCI continue. Le bien n'est pas vendu.
Décès	L'indivision se poursuit avec les héritiers. Multiplication des indivisaires. Blocage quasi-certain à la génération suivante.	Les statuts peuvent prévoir la continuation avec les seuls survivants + rachat des parts du défunt.
Fiscalité des revenus	Revenus fonciers imposés directement chez chaque indivisaire.	IR : idem (transparence). IS : IS + PFU.
Transmission	Difficile : seule la quote-part indivise peut être donnée. Pas de décote. Pas de démembrement simple.	Facile : donation de parts, démembrement, donation-partage. Décote possible.
Coût de fonctionnement	Zéro. Pas de comptabilité obligatoire.	Comptabilité, déclaration 2072, PV d'AG. 500 – 3 000 €/an.
Quand choisir	Situation simple, temporaire, petit nombre d'indivisaires qui s'entendent bien.	Détention de long terme, plusieurs associés, enjeu de transmission, volonté d'organiser la gouvernance.

L'ESSENTIEL À RETENIR

L'indivision coûte moins cher et est plus simple à court terme, mais elle est fragile et se délite à la première crise. La SCI coûte plus cher à créer et à entretenir, mais elle offre stabilité, contrôle et transmission optimisée. Quand l'enjeu dépasse 300 000 €, la SCI est presque toujours le bon choix.

CHAPITRE 24

SCI ou SARL de famille : *lequel choisir.*

La SARL de famille est une SARL dont les associés sont tous membres de la même famille. Elle peut opter pour l'IR sous certaines conditions. Elle est souvent présentée comme une alternative à la SCI. Voyons les différences.

CRITÈRE	SCI	SARL DE FAMILLE
Nature juridique	Société civile	Société commerciale (par la forme)
Objet	Exclusivement civil	Peut être civil ou commercial. Plus souple.
Régime fiscal par défaut	IR (transparence)	IS. Option possible pour l'IR (SARL de famille)
Responsabilité des associés	Indéfinie, proportionnelle aux parts	Limitée aux apports. Protection renforcée.
Capital social minimum	Aucun	1 €
Gérance	Statut du gérant variable selon IR/IS	Le gérant majoritaire relève du régime des TNS (SSI)
Formalisme	AG annuelle, PV, comptabilité	AG annuelle, PV, comptabilité. Rapport de gestion obligatoire.
Cession de parts	Droit d'enregistrement 5 % (abattement 23 000 €)	Droit d'enregistrement 3 % (abattement 23 000 €)
Pacte Dutreil	Non applicable (société civile)	Applicable : abattement 75 % sur les droits de donation/succession
Quand choisir	Investissement immobilier pur. Transmission familiale classique.	Activité mixte. Protection du patrimoine personnel. Pacte Dutreil.

Le pacte Dutreil : l'atout maître de la SARL de famille

Le pacte Dutreil permet, sous conditions (engagement collectif de conservation de 2 ans puis engagement individuel de 4 ans), un **abattement de 75 %** sur la valeur des parts transmises pour le calcul des droits de donation ou de succession. Cet abattement est applicable aux sociétés commerciales (SARL, SAS), mais **pas aux SCI** (sociétés civiles). Pour un patrimoine immobilier de 2 millions d'euros, cela peut représenter une économie de droits de 300 000 à 500 000 €.

ATTENTION À LA REQUALIFICATION EN SOCIÉTÉ COMMERCIALE

Si votre SCI dépasse le cadre civil (location meublée habituelle, activité de marchand de biens), elle risque la requalification en société de fait commerciale, avec toutes les conséquences : assujettissement à l'IS, cotisations sociales, et perte des avantages civils. Dans ce cas, mieux vaut opter directement pour une SARL de famille.

L'ESSENTIEL À RETENIR

La SCI est optimale pour la détention et la transmission d'un patrimoine immobilier locatif nu. La SARL de famille est plus adaptée si vous avez une activité à dominante commerciale ou si vous voulez utiliser le pacte Dutreil pour optimiser la transmission. La responsabilité limitée aux apports est un argument fort en faveur de la SARL.

VII

POUR ALLER PLUS LOIN

Erreurs, FAQ *et lexique*

Cinq chapitres pour conclure ce guide : les 8 erreurs à éviter, les 10 questions les plus fréquentes, un lexique de 28 termes clés, les constantes fiscales 2026, et une feuille de route pour passer à l'action.

Les 8 erreurs *des SCI mal construites.*

Sont compilées ici les erreurs rencontrées le plus souvent en reprenant des SCI existantes. Certaines sont bénignes, d'autres ont coûté des centaines de milliers d'euros à leurs associés.

- 1. Créer une SCI avec des statuts copiés-collés sur internet.** Un modèle gratuit ne prévoit ni clause d'agrément, ni clause de continuation, ni règles de majorité. Résultat : blocage systématique, entrée de tiers non désirés, paralysie décisionnelle. Investissez dans des statuts sur mesure.
- 2. Opter pour l'IS sans avoir fait de simulation à 20 ans.** L'IS séduit par son taux facial (15 %). Mais la double imposition à la sortie (IS + PFU) peut dépasser 45 %. Avant d'opter, faites une projection avec hypothèse de revente. Si vous pensez revendre le bien un jour, restez à l'IR.
- 3. Oublier de déclarer la SCI au fisc.** Une SCI IR doit déposer une 2072 chaque année, même sans revenu. Une SCI IS doit déposer une liasse fiscale. L'absence de déclaration entraîne taxation d'office, pénalités, intérêts de retard. Un contrôle fiscal peut remonter 10 ans en arrière.
- 4. Ne pas ouvrir de compte bancaire au nom de la SCI.** Les flux financiers de la SCI (loyers, charges, emprunts) doivent passer par un compte dédié, distinct de celui des associés. Mélanger les comptes, c'est risquer la confusion de patrimoines – qui permet au fisc ou aux créanciers de saisir les biens personnels des associés.
- 5. Faire un apport à titre onéreux sans avoir calculé l'impôt.** Reprendre le crédit sur la SCI déclenche une imposition immédiate de la plus-value sur la quote-part transmise. Beaucoup découvrent la note fiscale après coup. Simulez systématiquement.
- 6. Prévoir une SCI à 50/50 sans mécanisme de sortie de crise.** Deux associés à parts égales + un désaccord = SCI bloquée. Aucune décision ne peut être prise. Solution : insérer une clause de médiation, de buy or sell, ou nommer un tiers arbitre dans les statuts ou le pacte d'associés.
- 7. Faire de la location meublée dans une SCI IR.** La location meublée à titre habituel est une activité commerciale. Une SCI qui s'y livre risque la requalification en société commerciale, l'assujettissement à l'IS, et les cotisations sociales sur les loyers. Pour le meublé, utilisez une SARL de famille.
- 8. Négliger la comptabilité et les PV d'AG.** « On est en famille, on se fait confiance. » Jusqu'au jour où le fisc demande les PV des 3 derniers exercices, ou qu'un associé conteste une décision. Sans PV, vous ne pouvez rien prouver. Tenez vos AG, écrivez vos PV, conservez-les.

L'ESSENTIEL À RETENIR

Ces 8 erreurs sont évitables à 100 %. La plupart viennent d'une chose : avoir traité la SCI comme une formalité administrative plutôt que comme une société à part entière. La SCI se respecte. Elle vous le rendra.

FAQ : les 10 questions *que tout le monde se pose.*

❓ Puis-je loger gratuitement dans le bien de ma SCI ?

Vous pouvez, mais c'est fiscalement risqué. L'occupation gratuite d'un bien appartenant à une SCI par un associé constitue un avantage en nature. Le fisc peut requalifier cette occupation gratuite en distribution déguisée (SCI IS) ou en revenu imposable (SCI IR). Si vous voulez occuper le bien, versez un loyer à la SCI — même modeste, cela sécurise le montage. La détention de la résidence principale via une SCI est déconseillée car vous perdez l'abattement de 30 % sur la résidence principale applicable en matière d'IFI et de plus-values immobilières pour les particuliers.

❓ Peut-on créer une SCI tout seul ?

En droit, oui : la société civile peut être unipersonnelle (un seul associé). Mais fiscalement, la SCI unipersonnelle est regardée avec méfiance par l'administration. Elle risque la requalification en transparence totale. Notre conseil : créez la SCI avec au moins 2 associés. Même si le second n'a que 1 % des parts.

❓ Quel est le capital minimum d'une SCI ?

Aucun minimum légal. Vous pouvez créer une SCI avec 100 € de capital. Mais pour une SCI qui emprunte, il est recommandé un capital d'au moins 1 000 € pour donner une crédibilité bancaire.

❓ Une SCI peut-elle acheter un bien à l'étranger ?

Oui, une SCI de droit français peut détenir des biens immobiliers dans le monde entier. Mais attention : le bien situé à l'étranger sera soumis à la fiscalité locale ET à la fiscalité française (convention fiscale internationale applicable). Le montage doit être analysé pays par pays.

❓ Puis-je passer de l'IR à l'IS — et inversement ?

IR vers IS : oui. La SCI peut opter pour l'IS à tout moment, sur décision des associés. L'option prend effet à l'ouverture de l'exercice suivant. IS vers IR : non. L'option pour l'IS est **irrévocable**. Vous ne pouvez jamais revenir à l'IR. C'est pourquoi il faut mûrement réfléchir avant d'opter.

❓ Quels sont les frais annuels d'une SCI ?

SCI IR simple, gérée par les associés : 0 à 500 €/an (tenue de la 2072, éventuellement un expert-comptable pour vérifier). SCI IR avec expert-comptable : 800 à 1 500 €/an. SCI IS avec expert-comptable : 1 500 à 3 000 €/an. Ajoutez les frais bancaires (tenue de compte pro : ~150 €/an) et l'assurance PNO.

9. La SCI protège-t-elle le patrimoine personnel des associés ?

Non. Contrairement à une SARL, les associés de SCI sont indéfiniment responsables des dettes sociales, à proportion de leurs parts. Si la SCI ne peut pas rembourser son emprunt, la banque se retourne contre les associés personnellement (et souvent solidairement via la caution). La SCI n'est pas un écran de protection – elle est un outil d'organisation et de transmission.

9. Faut-il un notaire pour créer une SCI ?

Pas obligatoirement. Les statuts peuvent être rédigés sous seing privé. Mais c'est déconseillé. Un notaire (ou un avocat fiscaliste) vous apporte sécurité juridique, conseil fiscal, et rédaction sur mesure. Si vous apportez un bien immobilier existant, le notaire est quasi obligatoire pour la publication de l'apport au service de la publicité foncière.

9. Que devient la SCI en cas de divorce d'un associé ?

Si les parts de SCI sont des biens communs (acquises pendant le mariage sous régime de communauté), le divorce entraîne la liquidation du régime matrimonial. Le conjoint peut devenir associé à la place de l'ex-époux. C'est pourquoi une clause d'agrément incluant le conjoint est indispensable. Elle permet aux associés de refuser l'entrée de l'ex-conjoint au capital et de racheter ses parts.

9. Une SCI peut-elle être assujettie à la TVA ?

En principe, la location de locaux nus à usage d'habitation est exonérée de TVA. La location de locaux nus à usage professionnel ou commercial peut être soumise à TVA si la SCI opte pour la TVA. La location meublée (para-hôtelière ou de courte durée) peut également déclencher la TVA. L'option pour la TVA permet de récupérer la TVA sur les travaux et les frais d'acquisition – mais elle impose de facturer la TVA sur les loyers et de respecter des obligations déclaratives.

L'ESSENTIEL À RETENIR

Ces 10 questions couvrent 90 % des interrogations courantes. La réponse la plus fréquente : « Ça dépend. » Chaque situation est unique. Un bon montage est un montage sur mesure.

Lexique *des termes de la SCI.*

Les mots et expressions que vous devez connaître pour comprendre ce guide – et pour parler avec votre notaire, votre expert-comptable ou votre banquier.

TERME	DÉFINITION
Agrément	Clause statutaire qui soumet toute cession de parts à l'autorisation préalable des associés. Mécanisme de contrôle de l'entrée de nouveaux associés.
Amortissement	Constatation comptable de la dépréciation d'un actif immobilisé. En SCI IS, l'amortissement du bien réduit le résultat imposable. Non applicable en SCI IR.
Apport pur et simple	Apport d'un bien à une SCI en échange de parts sociales, sans reprise de passif. La plus-value latente est placée en report d'imposition.
Apport à titre onéreux	Apport d'un bien à une SCI avec reprise du crédit par la société. La quote-part de la plus-value correspondant au passif repris est imposée immédiatement.
Assemblée générale (AG)	Réunion des associés au cours de laquelle sont prises les décisions collectives. AG ordinaire (annuelle, comptes) ou extraordinaire (modification des statuts).
Boni de liquidation	Excédent d'actif après remboursement des créanciers, réparti entre les associés lors de la dissolution de la SCI. Imposé comme une plus-value mobilière ou des dividendes.
Capital social	Valeur des apports des associés, divisée en parts sociales. Il n'y a pas de minimum légal. Il est fixé librement dans les statuts.
Compte courant d'associé	Avance de trésorerie consentie par un associé à la SCI. Le remboursement est libre et sans fiscalité. Produit des intérêts s'il est convenu.
Déclaration 2072	Déclaration fiscale annuelle obligatoire des SCI à l'IR, récapitulant le résultat et sa répartition entre associés.
Décote	Réduction de la valeur des parts de SCI pour tenir compte de l'absence de liquidité et de la position minoritaire. 5 à 15 % selon la situation.
Déficit foncier	Excédent des charges déductibles sur les loyers. Imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700 € par an, le surplus reportable 10 ans sur les revenus fonciers.
Démembrement	Division de la propriété des parts entre usufruitier (perçoit les loyers) et nu-proprétaire (détient le capital). Technique de transmission privilégiée.
Dividende	Quote-part du bénéfice distribuée aux associés, en SCI IS. Soumis au PFU de 31,4 % (ou barème progressif sur option).
Double imposition	En SCI IS : imposition du résultat à l'IS, puis taxation des dividendes au PFU. Cumul pouvant dépasser 45 %.

TERME	DÉFINITION
Droit d'enregistrement	Impôt dû sur les cessions de parts de SCI : 5 % du prix de cession, après abattement de 23 000 €.
Gérant	Personne physique ou morale chargée d'administrer la SCI. Désigné dans les statuts ou par AG. Engage sa responsabilité civile, fiscale et pénale.
Liasse fiscale	Ensemble des déclarations fiscales annuelles d'une société soumise à l'IS : formulaire 2065, bilan, compte de résultat, annexes.
Nantissement	Garantie prise par la banque sur les parts sociales de la SCI. En cas de défaut de paiement, la banque peut faire vendre les parts.
Nue-propriété	Droit de disposer des parts sociales (les vendre), sans en percevoir les revenus. À l'extinction de l'usufruit, le nu-proprétaire devient plein propriétaire.
Pacte d'associés	Contrat privé entre associés, complétant les statuts sur des sujets sensibles : distribution, gouvernance, sortie, valorisation.
Personnalité morale	Aptitude d'une société à être sujet de droit : avoir un patrimoine propre, contracter, agir en justice. Acquise à l'immatriculation au RCS.
PFU (Prélèvement Forfaitaire Unique)	Aussi appelé « flat tax ». Impôt à taux unique de 31,4 % (12,8 % IR + 17,2 % PS) applicable aux dividendes et plus-values mobilières.
Plus-value comptable	En SCI IS : différence entre le prix de vente du bien et sa valeur nette comptable (prix d'acquisition – amortissements). Plus élevée que la plus-value IR.
RCS	Registre du Commerce et des Sociétés. La SCI y est immatriculée et y dépose ses actes (statuts, cessions, dissolution).
Revenus fonciers	Catégorie fiscale des revenus de location nue. Imposés au barème progressif de l'IR + 17,2 % de PS.
SCI unipersonnelle	SCI composée d'un seul associé. Possible en droit mais mal vue fiscalement. Déconseillée dans la quasi-totalité des cas.
Siège social	Adresse administrative de la SCI. Détermine le greffe compétent et la nationalité de la société. Peut être le domicile du gérant.
Statuts	Acte fondateur de la SCI, signé par tous les associés. Contient les règles de fonctionnement : objet, capital, gérance, décisions, agrément.
Transparence fiscale	Principe applicable aux SCI IR : la société n'est pas imposable. Les résultats remontent chez les associés, qui les déclarent personnellement.
Usufruit	Droit de jouir des parts sociales (percevoir les loyers, voter aux AG ordinaires) sans en être propriétaire. S'éteint au décès de l'usufruitier.

Constantes *et hypothèses* 2026.

Tous les calculs de ce guide reposent sur les chiffres en vigueur en mai 2026.
Voici le référentiel complet.

Fiscalité des particuliers

- Barème IR : 0 % jusqu'à 11 520 €, 11 % de 11 520 à 29 373 €, 30 % de 29 373 à 83 662 €, 41 % de 83 662 à 177 006 €, 45 % au-delà
- Prélèvements sociaux (PS) : 17,2 % (CSG 9,2 % + CRDS 0,5 % + prélèvement solidarité 7,5 %)
- PFU (Flat tax) : 31,4 % (12,8 % IR + 17,2 % PS)
- PASS : 48 060 €
- Abattement donation parent-enfant : 100 000 € (renouvelable tous les 15 ans)
- Seuil IFI : 1 300 000 € de patrimoine immobilier net
- Déficit foncier imputable sur le revenu global : 10 700 € par an

Fiscalité des sociétés

- IS taux réduit PME : 15 % sur les premiers 42 500 € de bénéfice
- IS taux normal : 25 % au-delà de 42 500 €
- Droit d'enregistrement cession de parts SCI : 5 % (abattement 23 000 €)
- Droit d'enregistrement cession de parts SARL : 3 % (abattement 23 000 €)
- Plus-value immobilière particuliers : 19 % IR + 17,2 % PS = 36,2 % (avant abattements pour durée de détention)
- Abattement PV immobilière IR : 6 % par an de la 6^e à la 21^e année, 4 % la 22^e (exonération totale IR à 22 ans)
- Abattement PV immobilière PS : 1,65 % par an de la 6^e à la 21^e année, 1,6 % la 22^e 9 % au-delà (exonération totale PS à 30 ans)

Barème de l'usufruit (article 669 CGI)

- Moins de 21 ans : usufruit 90 %, nue-propriété 10 %
- 21 à 30 ans : usufruit 80 %, nue-propriété 20 %
- 31 à 40 ans : usufruit 70 %, nue-propriété 30 %
- 41 à 50 ans : usufruit 60 %, nue-propriété 40 %
- 51 à 60 ans : usufruit 50 %, nue-propriété 50 %
- 61 à 70 ans : usufruit 40 %, nue-propriété 60 %
- 71 à 80 ans : usufruit 30 %, nue-propriété 70 %

- 81 à 90 ans : usufruit 20 %, nue-propriété 80 %
- Plus de 90 ans : usufruit 10 %, nue-propriété 90 %

NOTE IMPORTANTE

Les chiffres de ce guide sont ceux en vigueur au 1^{er} mai 2026. La fiscalité évolue chaque année (loi de finances). Vérifiez toujours les taux et les seuils applicables au moment où vous réalisez votre opération. En cas de doute, consultez votre CGP ou votre notaire.

CHAPITRE 29

Conclusion : ce que vous devez faire maintenant.

Vous avez lu ce guide en entier. Vous savez désormais plus de choses sur la SCI que 90 % des gens qui en possèdent une. La question maintenant : qu'est-ce que vous faites de ce savoir ?

Récapitulatif des 5 décisions qui font une bonne SCI

- 1. Le régime fiscal.** IR ou IS ? C'est la décision fondatrice. Dans 70 % des cas, l'IR est le bon choix. Ne vous laissez pas séduire par le taux facial de l'IS sans avoir fait une projection à 20 ans incluant la fiscalité de sortie.
- 2. Les statuts.** Ne les bâclez pas. Faites-les rédiger par un professionnel. Les 5 clauses clés : objet social, gérance, agrément, répartition, continuation en cas de décès. C'est 1 500 € qui vous éviteront 80 000 € de problèmes.
- 3. Le financement.** Préparez un business plan solide. Les banques financent les SCI mais exigent des garanties renforcées. Le crédit in fine est un outil puissant si vous avez l'épargne nécessaire.
- 4. La gouvernance.** Prévoyez les règles de décision dans les statuts. Rédigez un pacte d'associés pour les sujets sensibles. La SCI à 50/50 a besoin d'un mécanisme de déblocage.
- 5. La transmission.** C'est la raison d'être de la plupart des SCI familiales. Le démembrement de parts avec donation de la nue-propriété est la stratégie la plus efficace. Commencez tôt : plus vous êtes jeune, plus la nue-propriété a une faible valeur.

Bonus : La discipline. Tenez votre comptabilité, déposez vos déclarations, faites vos AG, conservez vos PV. La SCI est une société – traitez-la comme telle. La négligence se paie toujours, un jour ou l'autre.

Par où commencer concrètement

- **Définissez votre projet :** quel bien, qui sont les associés, quel horizon de détention, quel objectif (revenus, transmission, les deux) ?

- **Faites une simulation IR vs IS** sur 20 ans, en incluant la fiscalité de sortie. Ne vous fiez pas à votre intuition – les chiffres ne mentent pas.
- **Choisissez un professionnel** : notaire ou avocat fiscaliste pour la rédaction des statuts. Vérifiez qu'il a l'habitude des SCI.
- **Ouvrez le compte bancaire de la SCI** dès l'immatriculation. Séparez strictement les flux personnels et ceux de la SCI.
- **Planifiez la première AG** dans les 6 mois de la clôture du premier exercice. Mettez un rappel dans votre agenda. La régularité crée la sécurité.

BESOIN D'UN ACCOMPAGNEMENT SUR MESURE ?

Chaque situation patrimoniale est unique. Nous vous proposons un entretien découverte sans engagement pour analyser votre projet, identifier la structure la plus adaptée, et vous orienter vers les bons professionnels. Joël Randrianarison – Conseil patrimonial indépendant, ORIAS n° 25004202. contact@rj-patrimoine.fr – +33 7 49 81 36 72 – Bordeaux, consultations en cabinet ou à distance.

Sources. Code civil, Code général des impôts, Code de commerce, BOFiP-Impôts, Légifrance, Service-Public, impots.gouv.fr, orias.fr.

Document mis à jour le 17 mai 2026 · Reproduction interdite sans autorisation

Vous avez lu ce guide. *Et maintenant ?*

Ce guide vous a transmis les règles, les seuils et les stratégies de la SCI. Mais un montage patrimonial ne se construit pas sur des règles générales : il se construit sur *votre* situation. Votre âge, votre TMI, votre composition familiale, vos objectifs de revenus ou de transmission, votre horizon de détention.

Le premier rendez-vous permet d'analyser votre projet immobilier — existant ou à venir —, de simuler les deux régimes fiscaux, et de vous orienter vers la structure la plus adaptée. À l'issue, vous repartez avec une feuille de route documentée, qu'elle débouche ou non sur une collaboration. C'est sans engagement, en visioconférence ou au cabinet.

Mon approche est simple : comprendre votre situation avant de proposer quoi que ce soit, ne recommander que ce qui sert vos objectifs, et documenter chaque décision. Pas de produit « maison », pas de pression commerciale, pas d'engagement caché. Un cabinet indépendant doit ses choix à ses clients, pas à ses partenaires.

Joël Randrianarison

Conseiller en gestion de patrimoine
Fondateur de RJ Patrimoine
ORIAS n° 25004202

Pour échanger

Visioconférence ou cabinet
30 min · sans engagement
Réponse sous 24 h ouvrées

Structurez votre immobilier avec *intelligence*.

Un entretien découverte sans engagement pour analyser votre projet, choisir le bon régime fiscal et construire une SCI solide.

PRENDRE RENDEZ-VOUS

Premier échange offert, sans engagement.

cal.com/joel-randrianarison-rjpatrimoine

30 min · visio ou cabinet · réponse sous 24 h ouvrées

RJ Patrimoine

CONSEIL INDÉPENDANT

ORIAS n° 25004202

rj-patrimoine.fr