

Luc THILLIEZ



TOUT SAVOIR SUR LA SCI

- ▶ **Investir** dans l'immobilier
- ▶ **Gérer** sa SCI sereinement
- ▶ **Transmettre** son patrimoine



Vuibert

Luc THILLIEZ

TOUT SAVOIR **SUR LA SCI**

- ▶ Investir dans l'immobilier
- ▶ Gérer sa SCI sereinement
- ▶ Transmettre son patrimoine

Vuibert

Couverture : Valérie Le Roux
Conception graphique : Sébastienne Ocampo
Mise en page : PCA

ISBN : 978-2-311-62994-1

Toute représentation ou reproduction, intégrale ou partielle, faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droits ou ayants cause, est illicite (loi du 11 mars 1957, alinéa 1^{er} de l'article 40). Cette représentation ou reproduction par quelque procédé que ce soit constituerait une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code pénal.

© Vuibert, février 2026
5, allée de la 2^e D.B., 75015 Paris
Site Internet : www.vuibert.fr

Vuibert s'engage
durablement pour l'environnement



TABLE DES MATIÈRES

Avant-propos.....	11
La SCI, un outil à utiliser à bon escient	15
SCI illimitée.....	33
PARTIE I LES FONDAMENTAUX DE LA SCI.....	41
Chapitre 1 À quoi sert une SCI?	43
Constituer et développer un patrimoine immobilier	44
Transmettre son patrimoine immobilier	44
Éviter l'indivision	45
Protéger son conjoint, sa conjointe	45
Optimiser sa fiscalité	46
Chapitre 2 Les étapes de la création d'une SCI.....	49
Et maintenant que la SCI est créée?	51
Des statuts bâclés : quels sont les risques?.....	59
Chapitre 3 Les obligations de la SCI.....	61
Obligations comptables et fiscales	61
Obligations juridiques	63
Obligations sociales	64
Chapitre 4 Les apports en capital social	67
Les caractéristiques d'un apport en capital social.....	67
L'apport pur et simple	68
L'apport onéreux	70
L'apport mixte.....	70
Chapitre 5 Le capital social	79
Le montant du capital social	79
Capital fixe ou capital variable?	83
Libérer le capital social	87
Chapitre 6 Les associés.....	93
Qui peut être associé dans une SCI?.....	93
Quelles sont les obligations d'un associé?.....	93
Les responsabilités des associés	94

Quels sont les droits d'un associé?.....	95
Pourquoi est-il important d'anticiper les conflits?	100
Chapitre 7 Choisir l'option fiscale la plus adaptée	109
Le choix de l'option fiscale.....	109
Quand retenir le choix d'une SCI à l'IR?.....	113

PARTIE II LES FORMALITÉS DE CRÉATION D'UNE SCI 121

Chapitre 8 Quel est le coût de mise en place d'une SCI?.....	123
Les frais administratifs	123
Les coûts des professionnels	124
Le coût en temps	125
Chapitre 9 Quels sont les documents à remplir?	137
L'enregistrement des statuts.....	137
Le formulaire Cerfa MO.....	138
Le registre des bénéficiaires effectifs	139
L'annonce légale.....	140
Chapitre 10 Choisir le nom de votre SCI	143
La dénomination : critères et précautions.....	143
Déposer le nom de la SCI et l'enregistrer au RCS.....	145
Chapitre 11 Ouvrir un compte bancaire.....	147
Quel est le coût d'un compte bancaire?	148
Comment choisir sa banque?.....	148
Et si la banque refuse d'ouvrir un compte à la SCI?.....	149
Chapitre 12 Domicilier votre SCI.....	151
La domiciliation d'une SCI : comment ça marche?.....	151
Les justificatifs de domiciliation.....	154
Comment déposer le dossier au greffe?.....	154
Quel est le délai d'immatriculation?.....	155

PARTIE III OBJECTIFS ET STRATÉGIES DE GESTION IMMOBILIÈRE ET DE TRANSMISSION 157

Chapitre 13 Se poser les bonnes questions avant de créer une SCI.....	159
Stratégie patrimoniale.....	159
Revenu et fiscalité.....	160
Les questions de « forme ».....	161

Chapitre 14 L'emprunt bancaire et la relation avec la banque	163
L'emprunt bancaire.....	163
Les étapes de l'emprunt avec une SCI	166
Mythe ou réalité : la SCI permet-elle d'emprunter plus facilement ?....	170
Chapitre 15 Acheter en évitant l'indivision.....	175
Les risques de l'indivision.....	175
Une solution : la SCI!.....	176
Comment faire pour passer de l'indivision en nom propre à l'indivision au travers d'une SCI?	177
Chapitre 16 Acheter en couple.....	179
L'influence du mariage sur l'investissement.....	180
Protéger son conjoint grâce à la SCI	183
La SCI est-elle toujours adaptée?	185
Chapitre 17 Utiliser la SCI pour optimiser votre fiscalité.....	187
Une réflexion fiscale.....	187
Chapitre 18 SCI ou SARL de famille?	195
Présentation de la SARL de famille.....	195
SCI vs. SARL : comparons!	196
Tableaux récapitulatifs	201
Chapitre 19 SCPI et SCI	205
Les parts des SCPI, c'est quoi concrètement?.....	205
La banque finance-t-elle l'achat de SCPI?.....	207
SCI à l'IS ou à l'IR pour les parts de SCPI?.....	208
La SCI et la SCPI fiscale.....	212
Avantages et inconvénients des SCPI + SCI.....	212
Chapitre 20 Comparons les différents régimes.....	215
Quelle est l'imposition durant l'exploitation?.....	222
La trésorerie excédentaire : le cash-flow	223
Quelle fiscalité à la revente?	224
L'impôt total versé durant le projet : comparons!.....	225
Chapitre 21 Objectifs et stratégies de transmission	229
Savoir transmettre par donation.....	229
Organiser sa succession	230
Transmettre sur plusieurs générations	231
Le démembrement des parts sociales.....	237

Chapitre 22 Gérer et protéger son patrimoine comme un professionnel.	247
L'entreprise développe son patrimoine	248
Une alternative judicieuse : la SCI.....	248
 PARTIE IV CRÉER UNE SCI SOLIDE	 251
Chapitre 23 Les clauses indispensables	253
Les clauses essentielles	254
Les clauses liées aux droits de vote des associés	256
Les clauses dites « financières ».....	257
Les clauses liées à la cession des parts sociales.....	259
Chapitre 24 La répartition des pouvoirs	263
Les actions habituelles du gérant d'une SCI	263
Augmenter ou limiter le pouvoir du gérant de la SCI	264
Les pouvoirs en cas de démembrement.....	265
Chapitre 25 La répartition des parts et des gains	267
La répartition des bénéfices.....	267
La répartition des bénéfices et le démembrement	269
 PARTIE V LA FISCALITÉ D'UNE SCI	 271
Chapitre 26 Comment tirer des revenus d'une SCI?	273
Les revenus issus d'une société civile immobilière à l'imposition sur le revenu	273
Les revenus issus d'une société civile immobilière à l'imposition sur les sociétés.....	274
Une alternative possible	276
Chapitre 27 Comment changer le régime fiscal d'une SCI?	279
D'une SCI à l'imposition sur le revenu à une SCI à l'imposition sur les sociétés.....	279
D'une SCI à l'imposition sur les sociétés à une SCI à l'imposition sur le revenu	283
Chapitre 28 Déterminer le résultat d'une SCI.....	287
Les revenus et assimilés de la SCI	287
Les charges de la SCI.....	288
Le résultat comptable	289

Chapitre 29 Le traitement du résultat fiscal de la SCI.....	293
La SCI à l'imposition sur le revenu : les revenus fonciers.....	293
La distribution du résultat d'une SCI à l'imposition sur les sociétés.....	295
La SCI à l'IR avec un associé « personne morale » à l'IR.....	297
La SCI à l'IR avec un associé « personne morale » à l'IS.....	298
Chapitre 30 La SCI et l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).....	301
La SCI face à l'impôt sur la fortune immobilière.....	301
Mise en situation : deux cas pratiques	304
Le démembrement des parts de SCI et l'impôt sur la fortune immobilière	305
Chapitre 31 Les obligations déclaratives et les formalités fiscales	307
SCI à l'IR et le QQOCQP.....	307
SCI à l'IS et le QQOCQP.....	311
Le stockage des documents : où et pour combien de temps?.....	313
Taxe sur la valeur vénale des immeubles.....	314
La contribution sur les revenus locatifs.....	315
Chapitre 32 Les investissements de la SCI et les dispositifs de défiscalisation	317
Les conditions communes d'éligibilité	317
Investissement Pinel avec une SCI.....	318
La loi Girardin et la SCI.....	319
 PARTIE VI LA GESTION D'UNE SCI.....	 321
Chapitre 33 Faut-il un expert-comptable pour gérer une SCI?.....	323
Quand se faire accompagner par un expert-comptable?.....	323
Pourquoi se faire accompagner par un expert-comptable?	324
Comment choisir son expert-comptable?.....	325
Combien coûte un expert-comptable?	326
Y a-t-il une alternative à l'expert-comptable?.....	327
Chapitre 34 Qu'est-ce que le compte courant d'associé?.....	331
Le fonctionnement d'un compte courant d'associé	332
Les conditions de validité des apports.....	333
Le régime d'imposition du compte courant d'associé.....	334
Le remboursement du compte courant.....	335
Que se passe-t-il en cas de décès?.....	336

Chapitre 35 Louer un bien avec une SCI	339
La mise en location d'un bien	339
La SCI peut-elle exiger une caution de son locataire?	340
Puis-je être locataire de ma propre SCI?	340
La SCI et l'aide personnalisée au logement (APL)	342
La SCI peut-elle louer à titre gratuit?	342
Chapitre 36 Acheter un bien immobilier avec une SCI	345
Le processus d'achat	345
Le compromis de vente et la SCI	347
Chapitre 37 Comment entrer dans une SCI?	349
L'augmentation de capital social	349
Intégration d'un nouvel associé par cession/acquisition de parts sociales	352
Les précautions à prendre	355
L'importance des statuts (encore et toujours!)	356
Chapitre 38 Comment sortir d'une SCI	359
Céder ses parts sociales	359
Transmettre ses parts sociales par donation	360
Exercer son droit de retrait	361
Chapitre 39 Comment gérer le décès d'un associé?	371
Que dit la loi à ce sujet?	371
Les conséquences du décès de l'associé	372
Chapitre 40 Comment sauver la SCI : les procédures collectives	377
La conciliation	377
Les procédures collectives	379
Avec le soutien de la banque	383
De nouveaux apports	384
Chapitre 41 Comment gérer un conflit entre associés	387
L'administrateur provisoire ou mandataire ad hoc	388
L'action en abus de majorité ou minorité	389
La révocation du gérant	390
Chapitre 42 Les trois dangers juridiques les plus fréquents pour une SCI	397
L'abus de confiance	397
L'abus de droit	398
L'acte anormal de gestion	401
L'assurance anti-abus de droit	402

Chapitre 43 La TVA et la SCI	405
L'assujettissement de la SCI à la TVA	405
Quand opter pour l'assujettissement à la TVA ?	406
 PARTIE VII LA HOLDING ET LE DÉMEMBREMENT DANS UNE STRATÉGIE PATRIMONIALE GLOBALE	 411
Chapitre 44 Pourquoi réaliser un montage holding/SCI ?	413
Qu'est-ce qu'une holding ?	413
La création d'une holding	417
Pourquoi créer une holding ?	420
Chapitre 45 Le démembrement de parts de SCI	427
Qu'est-ce que le démembrement de propriété ?	427
Comment fonctionne le démembrement d'une SCI ?	429
Démembrement d'une SCI : les précautions à prendre	435
 PARTIE VIII VENDRE L'IMMOBILIER ET OPTIMISER LA FIN DE SA SCI	 437
Chapitre 46 La cession des parts sociales d'une SCI	439
Les conséquences juridiques de la cession	440
Les conséquences fiscales	442
Chapitre 47 La vente d'un bien détenu par la SCI	451
La procédure de vente	451
Les précautions à prendre	453
La fiscalité liée à la vente du bien immobilier	453
Chapitre 48 Dissolution, liquidation et partage de la SCI	465
Les raisons de la dissolution de la SCI	465
Les formalités liées à la dissolution	467
Après la dissolution, la liquidation	469
Les formalités de liquidation	469
Le coût administratif de la procédure	471
Les incidences fiscales du partage	472
 Ce qu'il faut retenir	 477

AVANT-PROPOS

Vous voulez investir dans l'immobilier de manière structurée et sûre ?

Vous souhaitez développer votre patrimoine et pouvoir un jour le transmettre en toute sérénité ?

Vous êtes intéressé par un montage visant à générer un complément de revenu immédiat ou à terme selon votre situation et vos objectifs ?

Vous avez entendu parler de la société civile immobilière et vous pensez qu'elle pourrait vous aider à réaliser vos objectifs ?

Eh bien, permettez-moi de vous féliciter pour votre intuition ! La société civile immobilière est un outil extraordinaire. Malléable comme l'or, elle peut s'adapter à n'importe quelle situation, elle prend la forme que vous voulez bien lui donner, forgée par votre stratégie et vos objectifs. Mais attention, elle n'est pas pour autant une baguette magique. L'analogie que j'aime utiliser lorsque je pense à ce qu'une société immobilière peut faire pour vous est un scalpel : puissant et précis, dans les mains d'un excellent chirurgien il peut sauver des vies, mais il peut causer de lourds dégâts s'il est manipulé sans discernement.

- ☑ Oui, il est possible de développer votre patrimoine, quelle que soit votre situation initiale, mais il faut toujours garder un œil pragmatique et des attentes réalistes.
- ☑ Oui, il est possible de transmettre votre patrimoine en évitant le fléau de l'indivision et des frais de succession mirobolants, mais il faut réaliser un montage adapté si vous souhaitez tirer le meilleur parti d'une SCI.
- ☑ Oui, il est possible d'améliorer votre fiscalité grâce à la SCI et de payer le juste impôt, mais il faut le faire de manière éclairée pour éviter la requalification fiscale.
- ☑ Oui, il est possible de développer, optimiser et sécuriser votre patrimoine en vue de préparer vos vieux jours, de construire quelque chose qui restera après vous, mais il faut toujours rester vigilant à propos des lois applicables et de la réglementation en vigueur.

Si vous êtes déjà un investisseur immobilier, alors vous savez que tout investissement s'accompagne de risques et qu'il est vital d'acquérir les connaissances qui aident à maximiser les bénéfices tout en minimisant les inconvénients.

Ce livre, dont le but est de vous simplifier la vie, est le fruit de deux constats. Le premier est que, aujourd'hui encore, trop de personnes se lancent dans l'investissement sans avoir bénéficié d'une réelle formation, avec beaucoup de dilettantisme et de superficialité – qui sont aussi pernicious l'un que l'autre. Le manque de connaissances peut conduire les investisseurs à commettre des erreurs qu'ils paieront cher et cette idée m'est pénible. Le deuxième est qu'il n'existe pas d'ouvrages au sujet de la société civile immobilière suffisamment complets, qui présentent toutes les possibilités qu'offre cette dernière, mais aussi qui traitent de toutes ses complexités.

Afin de combler ces manques, j'ai voulu mettre les compétences acquises lors de mes expériences professionnelles, ma passion pour la gestion de patrimoine et mon expérience d'investisseur au service de ce livre, pour partager avec vous tout ce que je sais au sujet de la société civile immobilière.

Comme un compagnon de voyage, je vous invite à découvrir le monde de cette forme juridique qui reste l'une des solutions les plus fiables et solides. Vous rencontrerez des paysages extraordinaires et des terres fertiles, mais aussi des abîmes périlleux qu'il faut à tout prix éviter. En parcourant les pages de ce livre, vous apprendrez qu'il n'y a pas qu'une seule façon de procéder, comme il n'y a pas qu'une seule bonne réponse. En quelque sorte, c'est vous qui allez écrire votre histoire parce que ce sont votre situation, votre stratégie et vos objectifs qui déterminent la destination.

L'objectif de ce livre n'est pas de vous transformer en expert, ce serait une fausse promesse, mais de vous donner les éléments qui vous permettront de poser les bonnes questions, de prendre des décisions éclairées, de bien choisir les experts pour vous accompagner et vous conseiller, et d'éviter les pièges qui vous mettraient dans une situation de danger sur le plan personnel.

Je ne connais pas votre situation et ses particularités, par conséquent il m'est impossible de répondre à vos questionnements personnels. En revanche, dans ces pages, vous trouverez des éléments de réflexion qui vous amèneront à vous poser les bonnes questions. En quelque sorte, ce livre vous offre un moyen d'acquérir les pleins pouvoirs sur votre décision.

Que vous choisissiez d'y aller tout seul ou de vous faire accompagner, vous le ferez en connaissance de cause.

Avant de commencer notre voyage, toutefois, je souhaite préciser que vous ne trouverez ici aucune manière de « trafiquer » la loi. Bien au contraire, j'ai parsemé cet ouvrage de points de vigilance qui vous permettront justement de rester toujours du bon côté – celui de l'investissement prospère, réalisé pour les bonnes raisons et avec les meilleures intentions. Vous y trouverez d'ailleurs cités tous les articles de loi et les sources qui vous permettront d'aller vérifier par vous-même.

Ce livre est un objet vivant et interactif, pourvu de tutoriels, de conseils, de tableaux comparatifs et de mises en exergue. N'hésitez pas à le noircir de vos notes, à l'emporter partout avec vous, à revenir sur des concepts qui vous semblent obscurs à une première lecture. Et si, une fois la lecture terminée, vous avez encore des doutes, sachez que je ne suis pas bien loin : à la fin de ce livre, vous découvrirez de quelle manière me contacter si vous souhaitez que nous fassions un bout de chemin ensemble.

Maintenant, attachez votre ceinture, nous partons en voyage !

LA SCI, UN OUTIL À UTILISER À BON ESCIENT

*Quand le vent du changement se lève, les uns construisent
des murs, les autres des moulins à vent. Proverbe chinois*

Imaginez que l'on vous propose de but en blanc d'entreprendre une longue traversée océanique. Vous êtes totalement néophyte dans le domaine, mais l'aventure vous tente alors vous acceptez. Comment vous y prendriez-vous ?

Il est fort probable que vous commenceriez par faire une sorte d'état des lieux : les connaissances que vous possédez et celles qui vous manquent, les ressources techniques et humaines à déployer, l'évaluation des risques et le calcul de la criticité qu'une telle entreprise implique. Vous collecteriez sans doute autant d'informations que possible sur la navigation hauturière : les vents, les courants, les icebergs susceptibles de traîner dans le secteur, etc.

Vous vous formeriez, effectueriez des recherches, liriez des livres, bref, vous feriez en sorte de vous approprier les savoirs nécessaires pour mener à bien votre voyage. Vous iriez même rencontrer de vieux loups de mer afin qu'ils vous enseignent comment utiliser sextant, compas et boussole, et comment vous orienter grâce aux étoiles. Eh oui, parce que s'il est vrai que les instruments de bord modernes peuvent mener un transatlantique à bon port de manière quasiment automatique, il vaut toujours mieux être prudent et s'efforcer d'être prêt à faire face à l'imprévisible.

Puis vous choisiriez le navire qui vous conduirait de l'autre côté de l'Atlantique. Vous opteriez pour une charpente solide, adaptée à la traversée que vous vous apprêtez à tenter. Il serait aussi question d'embaucher un équipage capable de vous seconder dans l'aventure et vous choisiriez sans hésitation les meilleurs éléments.

Or, vous serez d'accord avec moi, ce qui ferait la différence entre atteindre de nouvelles terres comme la Santa Maria de Christophe Colomb ou échouer au large de Terre-Neuve comme le Titanic, ce seraient les moyens que vous vous seriez donnés : vos connaissances de la navigation et de

l'océan, la solidité de votre navire, les compétences de l'équipage que vous auriez choisi, la qualité des instruments de bord, mais aussi votre capacité à braver les éléments, à échafauder des solutions pour affronter chaque tempête qui viendrait frapper la coque de votre navire.

Dans l'investissement immobilier, c'est exactement la même chose. Vous serez amené à vous entourer de professionnels qui vous conseilleront les meilleurs montages, écouter votre notaire qui vous suggérera par exemple de créer une holding pour détenir les parts de vos SCI, faire confiance à votre conseiller en gestion de patrimoine qui ne jurera peut-être que par les dispositifs de défiscalisation, suivre les conseils de votre expert-comptable et opter pour l'imposition sur les sociétés plutôt que celle sur le revenu... Mais n'oubliez jamais que le capitaine, c'est vous. Ce sera à vous de donner le cap.

Afin que la stratégie choisie porte des fruits bien juteux, elle doit être solide, adaptée à votre situation et bâtie à partir des objectifs que vous voulez atteindre. Souhaitez-vous développer votre patrimoine? Pensez-vous au meilleur montage pour pouvoir le transmettre? Souhaitez-vous profiter de vos revenus locatifs dans l'immédiat, ou dans vingt ans? Et combien pouvez-vous investir? Quelle est votre capacité d'emprunt avec une SCI?

En outre, s'il est vrai que vous aurez besoin de vous faire épauler par des notaires, experts-comptables, conseillers en gestion de patrimoine ou avocats, surtout dans le cas de montages articulés, il vous appartient de choisir les professionnels que vous ferez monter à bord en toute connaissance de cause. Vous devez pouvoir les choisir sur la base de leurs compétences et leur capacité à vous conseiller dans votre intérêt, en faisant bien attention à ne pas tomber dans les filets des fourgueurs de conseils «prêts à l'emploi».

Afin d'acquérir cet œil averti, vous devez vous former et vous informer. C'est votre argent et votre temps que vous investissez, après tout, et c'est vous, ainsi que votre famille, qui subiriez les conséquences d'un mauvais choix.

Êtes-vous un poly-investisseur ?

Les capitaines de l'investissement sont les personnes qui se donnent les moyens, y compris intellectuels, pour mener à bien leurs investissements.

Pléthore de pseudo-formateurs diffusent tout un tas de fausses informations à propos de l'investissement, que ce soit immobilier ou d'autre nature. Ce sont ceux qui touchent les cordes sensibles des «chercheurs de résultats faciles», en leur faisant miroiter une vie de rêve grâce à leur méthode : ils achètent aujourd'hui un ou deux biens à mettre en location et, dans trois mois, ils rouleront en Lamborghini et passeront tous leurs week-ends dans leur villa à Saint-Jean-Cap-Ferrat.

Le premier allié d'un investisseur, j'en suis persuadé, est son état d'esprit. Oui, c'est une responsabilité d'être le capitaine et de conduire son bateau de main de maître. Oui, il faut du travail et de l'investissement personnel. Oui, il faut se former et s'informer. Mais mon expérience m'a appris que les investissements exceptionnels demandent des investisseurs exceptionnels : responsables, éthiques, avertis, lucides et prévoyants. Ce sont eux que j'appelle les poly-investisseurs.

Le poly-investisseur n'est pas dupe, il sait qu'on ne s'improvise pas investisseur du jour au lendemain et reconnaît les vendeurs de rêves à des kilomètres à la ronde. Il a bien saisi l'importance d'investir sur soi avant de passer à l'action de manière cohérente.

Donc, si vous êtes en train de lire ce livre, vous êtes déjà poly-investisseur, et c'est pour vous que je l'ai écrit, pour que vous puissiez développer votre patrimoine au travers d'une SCI, si tel est votre souhait, en toute connaissance de cause. Par exemple, de quelle manière établir une stratégie sur la base de votre situation et vos objectifs ou comment développer votre capacité à déjouer les pièges ?

En décidant de lire ce livre, vous avez entamé votre traversée en capitaine !

La SCI pour beaucoup, mais pas pour tout le monde

La société civile immobilière, SCI pour les intimes, est un outil extraordinairement agile. La réglementation qui encadre la constitution d'une SCI est plutôt souple dans le sens où les associés peuvent organiser le fonctionnement de leur structure quasiment sur mesure en fonction de leur situation. Cette flexibilité de forme offre une multitude d'avantages. Tout d'abord, tout le monde peut s'associer dans une SCI : ressortissant étranger, personne morale, personnes physiques de tout âge et de tout horizon, etc. Les associés décident de quelle manière organiser les relations entre eux et les interactions de chacun à l'intérieur de la SCI.

La rédaction des statuts, qui sont une sorte de règlement intérieur de la société, est permissive et les associés y ajoutent autant de clauses qu'ils le souhaitent. De plus, il n'existe pas d'obligation de libérer le capital numéraire immédiatement, contrairement à ce qu'imposent certaines formes de sociétés commerciales. En fait, la SCI est un outil d'une simplicité inouïe.

Tout en constituant un avantage, cette permissivité de la SCI est aussi son inconvénient principal, dans la mesure où il est difficile de comprendre les limites à ne pas franchir. Les associés prennent souvent trop de libertés dans leur gestion ou ne sont pas suffisamment vigilants sur certains points – sans compter ceux qui sont carrément de mauvaise foi ou qui n'utilisent pas cette forme juridique à bon escient. La vocation première d'une SCI est le développement, l'organisation et la transmission du patrimoine immobilier de ses associés. Bien évidemment, il est tout à fait possible d'optimiser la fiscalité en lien avec la gestion du patrimoine immobilier, mais une société civile immobilière ne doit pas être utilisée principalement dans ce but.

En reprenant l'image de la traversée océanique, certains investisseurs pirates se croient plus malins que l'administration fiscale et les banquiers ; après avoir regardé une vidéo ou deux sur YouTube, ils pensent avoir acquis les savoirs nécessaires pour les braquer. Il y a aussi les mousses qui suivent les conseils du premier venu sans prendre la peine de vérifier et commettent des erreurs (qu'ils paient cher parfois), bien qu'ils agissent en toute bonne foi. Quoi qu'il en soit, la méconnaissance des enjeux de la SCI ainsi que la malhonnêteté peuvent entraîner des conséquences pernicieuses.

Les dangers de l'imprudence

*La capacité de surmonter l'échec sans se sentir découragé
est le principal atout de toute personne qui obtient
un succès exceptionnel dans n'importe quel domaine.*

Napoleon Hill

Soyons clairs : s'il vous est déjà arrivé de vous embourber dans un investissement pour vous rendre compte après coup que vous n'aviez pas fait le choix le plus adapté, ou pire, que vous vous étiez fait piéger, mais qu'il n'y a pas eu de conséquences irréversibles, ce n'est pas grave. Retenez cela comme une leçon et non pas comme un échec !

Tout au long de ma carrière de conseiller bancaire privé d'abord, puis dans le monde de la gestion de patrimoine, j'ai constaté que bon nombre de personnes se lançaient dans la SCI parce qu'elles avaient ouï dire que c'était formidable, mais sans pour autant travailler en amont sur les fondations de leur stratégie.

Je vais vous présenter trois études de cas, tirées de mon expérience professionnelle, qui illustrent bien les risques encourus par les personnes qui investissent sans s'appuyer sur une stratégie raisonnée ou sans s'informer.

Étude de cas n° 1 : La SCI pour éviter l'indivision qui finit par créer la division

Une personne, que nous appellerons ici Cédric, m'a sollicité pour optimiser sa situation et l'accompagner dans le cadre de son développement immobilier. Lors de la réalisation de l'étude pour dresser son bilan patrimonial, j'ai vu qu'il avait réalisé plusieurs prêts immobiliers dans la même banque. C'était l'époque à laquelle le taux d'endettement différentiel était autorisé, à savoir avant que les dispositions du HCSF¹ ne limitent les risques d'endettement des familles. Il avait pu lever un peu plus d'un million d'euros pour investir dans trois immeubles dans une petite ville de l'Allier. L'acquisition de ces biens avait été réalisée par le biais de trois SCI imposées sur le revenu (IR) que Cédric avait constituées avec sa conjointe.

C'était son premier investissement, et il dut faire face à une première désagréable surprise : **l'augmentation significative de sa base imposable**. Avant l'investissement, puisque son épouse avait un tout petit salaire et qu'ils avaient quatre enfants, Cédric ne payait pratiquement pas d'impôt. Mais il s'est retrouvé, après ses investissements, **redevable au fisc de 22 000 euros**. Gros choc initial. Mais ce n'était que le début.

Lorsqu'il a essayé de pivoter vers une imposition sur les sociétés (IS), il est entré en conflit avec son épouse. Les deux époux étant associés à parts égales, ils détenaient chacun 50 % des parts et avaient choisi d'être co-gérants, avec égal pouvoir de vote et donc de décision. De surcroît, **aucune clause visant à débloquer une situation d'impasse n'avait été prévue aux statuts**.

Par conséquent, lorsqu'il a souhaité passer à l'impôt sur les sociétés, son épouse, par mauvaise foi ou tout simplement par crainte, l'a empêché de le faire. Donc, non seulement il risquait de payer 22 000 euros d'impôt,

1. Haut Conseil de la stabilité financière.

mais il se retrouvait possiblement **bloqué dans le développement de son patrimoine et dans chacune de ses décisions futures.**

Telle était sa situation lorsqu'il est venu me voir. La première des questions que je lui ai posées a été : « Qu'est-ce qui vous a conduit à réaliser ce montage ? ». Cédric m'a répondu qu'on lui avait dit que la SCI à l'IR était une bonne solution pour pouvoir emprunter à deux avec sa conjointe tout en évitant l'indivision. Ce n'est pas faux de ce point de vue particulier. En revanche, du point de vue économique, fiscal, de transmission de son patrimoine et d'organisation patrimoniale, ce conseil s'était révélé très mal avisé... Il a donc obtenu le résultat inverse à celui qu'il visait.

Conclusion

Dans ce cas précis, j'ai pu démêler la pelote en organisant un entretien avec sa conjointe et lui-même au cours duquel j'ai montré, de manière factuelle, ce qui allait se produire d'un point de vue financier en continuant sur cette lancée, et quel en serait l'impact sur leur vie. Ce nouvel éclairage leur a permis de changer d'option fiscale, et d'éviter de se faire dépouiller par l'impôt à l'avenir.

Que peut-on déduire de cette première étude de cas ? Les aspects à prendre en compte lorsque vous décidez d'investir au travers d'une SCI sont nombreux : patrimonial, matrimonial, économique, juridique et de transmission¹. La première erreur serait donc de vous lancer sans avoir une vision globale de votre situation, c'est-à-dire qui ne prendrait pas en considération la totalité des éléments cités ci-dessus.

Si Cédric était venu me voir en amont de ses investissements immobiliers, bien avant de préconiser la création d'une SCI j'aurais creusé dans ses motivations et ses objectifs : **que voulait-il obtenir à court, moyen et long terme ?**

La SCI n'est qu'un outil qui peut vous aider à atteindre vos objectifs. **Il n'est pas obligatoire d'en créer une.** Si par exemple l'objectif de Cédric était de réaliser un revenu complémentaire, il aurait tout aussi bien pu le faire en investissant en nom propre. Et quand bien même il aurait souhaité investir en société pour d'autres raisons, pourquoi la SCI et pas une autre forme sociétale ?

Bien évidemment, dans le cadre d'un accompagnement de gestion patrimoniale, c'est à votre conseiller que revient le rôle de vous guider vers

1. Je vous en parlerai dans le détail dans le troisième chapitre de ce livre.

le choix le plus judicieux en fonction de votre situation. En revanche, il doit être au courant de toutes les possibilités qui s'offrent à lui et bien conscient des avantages comme des inconvénients, et je m'assure de sa bonne compréhension. S'il a du mal à m'expliquer pourquoi il a choisi une telle forme plutôt qu'une autre, il y a déjà un point d'alerte.

Étude de cas n° 2 : Se faire remonter les bretelles par le fisc : la requalification fiscale

Un autre investisseur, que nous appellerons Didier, est venu me soumettre sa situation. Il a créé plusieurs SCI à l'imposition sur les sociétés (IS) pour faire l'acquisition de plusieurs biens – une SCI par bien. Ces immeubles se trouvent dans la même ville et les associés des différentes SCI sont les mêmes. Lorsque je lui ai demandé la raison d'un tel choix, il m'a répondu qu'il a suivi une formation au cours de laquelle on lui a conseillé de procéder ainsi pour faire en sorte que le revenu de chacune de ses SCI **reste sous le seuil du taux réduit d'imposition sur les sociétés** qui est de 42 500 euros¹.

Très bien, imaginez maintenant ce qui va se passer si l'administration fiscale décide d'effectuer un contrôle. Il est logique de penser qu'on va lui demander : « Pourquoi n'avez-vous pas mis tous les biens sous une seule SCI, puisqu'ils se situent dans la même ville et que les associés sont les mêmes ? ». Si Didier n'a pas d'autre raison à avancer que cette volonté de rester en dessous du seuil de 42 500 euros, que va-t-il se passer d'après vous ? Oui, c'est bien cela : l'administration fiscale considérera que le motif principal de ce montage est d'éluder l'impôt et procédera certainement à un redressement **fiscal** ! Ce qui signifie que Didier va obtenir un résultat qui se trouve à l'opposé de ses intentions de payer moins d'impôts.

Conclusion

Rien n'empêche Didier – ni personne d'autre – de créer une SCI par bien, mais pour éviter la menace d'une requalification fiscale, il aurait dû comprendre de quelle manière ce choix s'intégrait dans sa stratégie globale. Ou tout simplement bien appréhender le danger de la requalification pour préparer son discours face à l'administration.

Par exemple, si préparer sa transmission était son objectif premier, il aurait pu créer plusieurs SCI, une en s'associant avec son épouse, une autre en s'associant avec son fils, puis une troisième en s'associant avec

1. Depuis la loi de finances de 2023, le plafond du taux réduit est passé de 38 120€ à 42 500€. Les premiers 42 500€ sont imposés au taux réduit de 15 %, l'excédent est soumis au taux de 25 %.

sa fille et ainsi de suite. Difficile pour un inspecteur de formuler des objections face à cet argument.

Par ailleurs, et c'est un autre argument que Didier aurait pu avancer, il est beaucoup plus simple de trouver trois acheteurs différents pour trois biens à 300 000 euros – ou pour des parts sociales d'une valeur correspondante – que trouver un acheteur pour 900 000 euros de biens ou de parts sociales (qui réuniraient l'ensemble des biens). Ou encore, et c'est parfaitement acceptable et accepté par l'administration, il aurait pu constituer une SCI par mode d'exploitation – une pour la location nue, une pour la location meublée, une pour la location de locaux professionnels, etc.

Notez au passage que Didier, avec trois SCI, avait des frais de comptabilité multipliés par trois. Quand bien même il aurait obtenu une réduction de son impôt, il aurait payé davantage de charges pour la comptabilité. Il s'exposait donc à un risque de requalification pour pas grand-chose, finalement.

Précisons qu'opter pour l'impôt sur les sociétés peut être un choix judicieux, puisque la SCI à l'IS a sa propre fiscalité et le revenu ne vient pas se cumuler à la base imposable soumise à la tranche marginale d'imposition (TMI) des associés. Il faut toutefois garder à l'esprit que pour faire sortir de l'argent des comptes de la SCI au profit des associés, ce montant est soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 %, donc il y a bien un impôt à payer. Sans compter qu'on ne peut pas distribuer des dividendes si le résultat comptable est négatif, même s'il y a bien de l'argent sur le compte de la SCI (la trésorerie).

Aussi cette stratégie n'est-elle pas adaptée aux investisseurs qui souhaitent générer des compléments de revenus immédiats au bénéfice du foyer. Bien évidemment, si le souhait de l'investisseur est de partager des dividendes, des stratégies existent. Nous le verrons un peu plus loin dans le livre. Pour l'instant, reprenez qu'avant de se lancer dans la création d'une SCI, il convient d'avoir une vision globale qui inclut une approche réunissant les cinq thématiques (que désormais vous connaissez) : **patrimoniale, matrimoniale, économique, juridique et de transmission.**

Étude de cas n° 3 : Gérer le décès fait partie de la vie

J'accompagnais un couple de cinquantenaires sans enfant dans la gestion de leur patrimoine. Lors de l'analyse de leur dossier, j'ai découvert qu'ils avaient réalisé **des investissements par le biais d'une SCI**. En parcourant les statuts de la société, j'ai constaté qu'ils n'avaient prévu **aucune clause, notamment pas de clause d'agrément**. De quoi s'agit-il ? Eh bien, imaginons

que vous et moi soyons associés dans une SCI. Si je décide de vendre la totalité de mes parts à quelqu'un, vous serez obligé de composer avec lui. Vous n'aurez pas votre mot à dire : ce nouvel associé intégrera la SCI, même contre votre gré. Le couple n'avait **pas prévu de clause de préemption** non plus, qui confère aux bénéficiaires cités dans la clause le droit d'acheter en priorité les parts sociales. Bien qu'ayant été informés des risques, ils n'ont pas jugé prioritaire de réaliser une modification des statuts.

Malheureusement, quelques années plus tard, monsieur est décédé. Puisqu'aucune clause n'avait été prévue, madame s'est retrouvée associée avec ses beaux-parents avec qui, précisons-le, elle n'entretenait pas de bonnes relations, ces derniers ayant toujours pensé qu'elle avait épousé leur fils par intérêt.

Conclusion

Cet exemple montre que **la rédaction des statuts n'est pas un acte anodin**. Ils doivent être parfaitement adaptés à votre situation et prévoir les clauses qui vous permettront en amont de gérer les conflits, de les appréhender avant qu'ils ne se produisent.

Je vous exposerai en détail un peu plus loin dans le livre toutes les clauses possibles et imaginables. Pour l'instant, reprenez ceci : **les statuts ont une importance capitale et leur rédaction requiert toute votre attention**.

Éviter les mauvais choix

Nous avons donc vu des cas concrets de mauvais choix stratégiques qui se sont traduits en un amas de problèmes. Je ne veux pas vous intimider ou vous décourager. La SCI peut être un outil extraordinaire de croissance et de développement de votre patrimoine à condition de rester très vigilant par rapport à un grand nombre d'éléments.

J'insiste sur le fait que la SCI doit nécessairement s'intégrer dans une stratégie globale de gestion patrimoniale. Et une stratégie digne de ce nom doit prendre en compte tous les aspects de votre situation afin de créer le montage le plus adapté. Chaque investisseur est unique, parce qu'uniques sont ses objectifs et sa situation. Comment imaginer qu'une analyse sommaire – voire pas d'analyse du tout – puisse permettre à un investisseur de réaliser le meilleur montage possible ?

Vous comprendrez aisément qu'un mauvais choix peut entraîner des conséquences négatives non seulement sur vos investissements, mais aussi sur votre quotidien. Certains investisseurs, comme cela a été le cas de

Cédric, ont pu revenir à une situation plus confortable avec un conseil adapté et ils ont ainsi limité les dégâts, mais c'est loin d'être le cas de tous les investisseurs. J'en connais qui ont payé cher leur méconnaissance. Dès la création d'une SCI, il faut poser un œil averti sur tout.

Par exemple, télécharger sur Internet des statuts prêts à l'emploi pour les utiliser tels quels sans y apporter des articles adaptés à votre situation et celle de vos associés est une très mauvaise idée. Nous l'avons vu, négliger les clauses qui vous permettraient le cas échéant de sortir des situations de blocage ou de résoudre les conflits revient à suspendre par un fil une épée de Damoclès au-dessus de votre tête... et un seul pépin peut rompre le fil.

Voilà pourquoi j'insiste tout au long de ce livre sur l'importance des statuts et du fait de prévoir des clauses adaptées.

Atteindre vos objectifs grâce à la SCI

Il n'existe pas de bons ou de mauvais choix. En revanche, il existe des choix adaptés à sa situation et d'autres qui ne le sont pas. Parce qu'il faut bien le dire, ce serait dommage de passer à côté d'un outil parfaitement adaptable et conçu pour des investissements durables.

La réglementation qui encadre les SCI n'a pas beaucoup évolué depuis des dizaines d'années, contrairement à d'autres formes juridiques. Elle est donc relativement stable et rassurante, et si vous considérez que les investissements immobiliers sont par définition des investissements de longue durée, vous pouvez compter sur une forme juridique qui ne vous oblige pas à tout changer à chaque nouvelle législation.

Ce concept est clair pour bon nombre de nos concitoyens puisqu'en 2024, sur les 610 177 sociétés créées en France, 75 817 étaient des sociétés civiles immobilières¹.

Une statistique de 2018 nous permet également de broser le portrait-robot du créateur de SCI : c'est un homme (68 % d'hommes sur la tranche d'âge 20 à 35 ans, 67 % pour les 35-55 ans et 69 % pour les 55 ans et plus), célibataire (63,4 % des créateurs de SCI sont célibataires ou en union libre, contre 36,6 % de mariés ou de pacsés) et il a 38 ans en moyenne

1. Source : Annonces-légales : <https://www.annonces-legales.fr/actualite/barometre-de-la-creation-dentreprises-en-france-au-4e-trimestre-et-sur-lannee-2024/>

(notez que la moyenne d'âge des créateurs d'entreprise toutes activités confondues est de 38 ans et demi).

Près de 77 % des SCI ont été créées dans un but d'investissement locatif, que ce soit de logements ou de terrains. Cela s'explique par la nature même de la société civile immobilière, qui offre un cadre juridique idéal pour la génération de revenus fonciers ou dans une optique de transmission de patrimoine. Pour ce qui est du capital social, la moyenne investie à la création est de 1 200€.

À NOTER

La loi n'impose pas de capital social minimal ni de montant maximal pour la création d'une SCI.

Afin qu'une société civile immobilière puisse exister, elle doit compter au moins deux associés (comme toute autre forme de société hormis les sociétés unipersonnelles comme l'EURL et la SASU). Toujours selon les chiffres de cette étude, en 2018, 76,5 % des SCI avaient deux associés et seulement 15 % en comptaient trois.

En ce qui concerne le régime fiscal, une SCI relève en principe de l'imposition sur le revenu (IR), mais les associés peuvent opter pour l'imposition sur les sociétés (IS). Reste le fait que la plupart des SCI restent à l'impôt sur le revenu (91,1 % en 2018).

Par ailleurs, 85 % des SCI ne sont pas assujetties à la TVA¹.

On en déduit que la SCI a encore de beaux jours devant elle et qu'elle peut représenter une réelle opportunité pour les investisseurs avertis. Encore une fois, la SCI a le mérite d'être malléable à souhait : vous pouvez créer un montage qui colle parfaitement à vos objectifs et à votre situation personnelle.

Investir en toute sérénité

Ce livre contient les pratiques et les retours d'expériences qui vous permettront de comprendre quelle est l'option fiscale la plus pertinente, comment éviter les pièges, de quelle manière utiliser les statuts pour pallier toutes les déconvenues de la vie. Je ne vous dis pas que ce livre vous permettra,

1. Source : Legal Place. Je vous parlerai des options fiscales ainsi que de la possibilité pour la SCI d'être ou non assujettie à la TVA dans plusieurs étapes du troisième chapitre de ce livre.

à lui seul, de vous engager dans des montages compliqués, mais il vous donnera une vision d'ensemble. D'une part, vous connaîtrez tous les tenants et les aboutissants de la société civile immobilière et des opportunités qu'elle peut offrir, et d'autre part, vous pourrez alimenter votre réflexion par des éléments concrets et factuels. Vous serez aussi un meilleur interlocuteur pour vos partenaires : banquier, expert-comptable, notaire, avocat et conseiller en gestion de patrimoine. Vous serez à même de leur poser des questions pertinentes, mais également de comprendre s'ils sont véritablement compétents et de percer à jour ceux qui tenteront de vous rouler dans la farine.

À NOTER

Nous verrons plus loin quels sont les éléments à prendre en compte pour apprécier la qualité de votre accompagnant. Tous les notaires, les experts-comptables, les avocats ou les conseillers en gestion de patrimoine ne sont pas extraordinaires !

Personne ne sait de quoi la vie est faite, et penser pouvoir réduire à néant les entraves est illusoire. En revanche, quoi qu'il puisse se produire dans votre existence, vous saurez gérer un maximum de problématiques en toute sérénité et vous consacrer à ce qui compte pour vous ou tout simplement à la recherche de biens et d'opportunités afin de continuer à développer votre patrimoine.

Je tiens à préciser que je ne suis pas l'avocat de la SCI. Dans le cadre de mes activités d'ingénierie patrimoniale, j'accompagne mes clients vers les solutions les mieux adaptées à leurs attentes, je réalise pour eux des montages sur mesure pour leur permettre d'atteindre leurs objectifs, avec ou sans SCI.

Je m'adresse donc à vous comme si vous étiez l'un d'entre eux : il est possible que la SCI ne soit pas l'outil le plus adapté à vos objectifs. Je ne connais pas votre situation, mais il se peut qu'il soit intéressant pour vous de diversifier vos investissements, par exemple en réalisant des investissements en location nue avec des biens achetés en tant que personne physique tandis que vous exploiterez des biens en meublé sous le régime de loueur meublé professionnel (LMP) ou non professionnel (LMNP), ou de réaliser des investissements sous une SCI à l'IS et une autre à l'IR, ou encore une autre forme juridique comme la SARL de famille...

Parce que la différence entre l'information et la non-information est la même qui sépare la réussite de l'échec.

La différence entre savoir et ne pas savoir

Scénarisons et imaginons deux cas de figure : celui de Pierre, qui fait de bons choix – adaptés à sa situation et ses objectifs – et celui de Robert, qui a monté une SCI un peu au hasard – parce qu’il a été mal conseillé ou tout simplement parce qu’il n’a pas lu ce livre !

Pour simplifier notre exemple, imaginons que Pierre et Robert aient les mêmes objectifs : développer leur parc immobilier, optimiser leur fiscalité, prévoir un complément de revenu dont ils profiteraient à la retraite (et pas dans l’immédiat). Ni l’un ni l’autre ne souhaitent revendre les biens immobiliers acquis, mais comptent plutôt les transmettre à leurs héritiers.

Pierre décide de créer une SCI en s’associant avec son épouse. Ils souhaitent respecter une équité avec 50 % des parts chacun, mais, pour éviter de se trouver dans des situations de blocage en cas de conflit, ils conviennent que l’une des parts de Pierre a un droit de vote double (ce que l’on appelle un vote plural). De plus, puisque Pierre et son épouse sont prévoyants, ils ajoutent aux statuts d’autres clauses, par exemple la clause d’agrément qui va leur permettre de choisir qui peut et qui ne peut pas intégrer la société dans le cadre d’une succession ou dans le cas de cession des parts. Ils ont choisi le régime fiscal de l’imposition sur les sociétés et ont fait l’acquisition de deux biens. Ils vont avoir un résultat net après impôt de 50 000 euros.

Franchissons maintenant la porte de l’univers parallèle et allons voir du côté de Robert. Avec son épouse, ils ont également opté pour une répartition équitable des parts sociales, mais n’ont pas prévu de clause d’agrément. De plus, ils ont choisi de créer deux SCI imposées sur les sociétés, une par bien, bien que les immeubles soient exploités de la même façon et que les associés des deux sociétés soient identiques, et ce, dans le but de minorer l’impôt. Puisque le résultat global est le même (50 000 euros), nous observons qu’ils ont obtenu un résultat de 25 000 euros pour chacune de leurs SCI.

Vous pourriez penser que Robert a fait un bon choix, puisqu’avec ce montage il a effectivement économisé un peu d’argent. En effet, le calcul de son impôt sera de $2 \times 25\,000 \times 15\% = 7\,500$ euros, tandis que pour Pierre, nous avons $(42\,500 \times 15\%) + (7\,500 \times 25\%) = 8\,250$ euros.

En revanche, à la lumière de ce que nous avons abordé jusqu’ici, vous savez que Robert va déjà multiplier par deux les frais de comptabilité, ce qui va annuler le gain de 750 euros. Vous savez aussi que, si un inspecteur des impôts passe le voir, il ne manquera pas de lui demander la raison

de son choix : étant donné que le type d'exploitation et les associés sont strictement les mêmes pour les deux sociétés, l'administration en déduira que la seule raison d'un tel montage était de minorer l'impôt. Inutile de vous dire que Robert s'expose donc à une requalification.

Poursuivons notre histoire. Les années passent et il se trouve que Pierre et Robert ne s'entendent plus avec leurs épouses respectives. Vous l'avez certainement compris : puisque Robert n'a pas prévu de clause d'exclusion et que son épouse refuse de vendre ses parts, il est pieds et poings liés, et ne peut strictement rien faire pour résoudre le conflit.

Si vous étiez dans la situation de Robert, vous comprendriez très bien que, en plus de devoir gérer une séparation qui s'annonce compliquée, vous auriez du mal à poursuivre le développement de votre patrimoine.

De son côté, Pierre, qui a prévu un vote double pour l'une de ses parts, se trouve donc en position de majorité et pourra prendre les décisions qui lui permettront de continuer le développement de son patrimoine sans que sa situation personnelle mette en danger la SCI.

Par ailleurs, sans une clause d'agrément, l'épouse de Robert pourra vendre ses parts à qui bon lui semble et Robert se trouvera dans la désagréable situation de devoir composer avec des associés qu'il n'a pas choisis. Ce ne sera pas le cas de Pierre, qui, en vertu de la clause indiquée ci-dessus, aura un droit de veto et pourra refuser un associé qui ne lui convient pas.

Bien évidemment, si Pierre refuse l'acquéreur proposé par son épouse, il devra soit trouver un associé qui rachète les parts de son épouse, soit les racheter lui-même et trouver, dans un délai d'un an maximum, un associé à qui revendre les parts, puisqu'il ne peut pas rester associé unique (nous aborderons plus tard dans ce livre les critères obligatoires pour ouvrir une SCI).

Maintenant, imaginons un autre scénario. Tout s'est bien passé dans le meilleur des mondes, et Pierre et Robert ont continué de filer le parfait amour avec leurs épouses respectives. Mais malheureusement la mort est la conséquence directe de la vie, et les épouses viennent à décéder.

Pierre n'aura pas à gérer, en plus d'un deuil forcément douloureux, les héritiers de son épouse – toujours grâce à la clause d'agrément, tandis que Robert pourra se trouver dans la désagréable situation d'être associé avec d'éventuels enfants du premier lit de son épouse ou avec des membres de sa belle-famille. Parfois ça passe, mais la plupart du temps,

ça casse, parce que ces nouveaux associés n'ont pas forcément la fibre d'investisseur ou ne comprennent rien à l'immobilier.

En parlant de transmission, il y a pléthore de stratégies pour la préparer. Par exemple, il est possible d'intégrer ses enfants de son vivant dans la SCI, ou d'organiser un démembrement en octroyant la nue-propriété à ses héritiers et en gardant l'usufruit sur les biens/les parts sociales. En revanche, Pierre le prévoyant organisera les droits de vote des nus-propriétaires afin de garder la main sur la gestion de sa SCI, tandis que Robert l'imprudent ne prêtera pas attention à cet aspect et pourrait se faire destituer par ses propres enfants. C'est horrible, mais je vous assure que cela arrive plus souvent qu'on ne le pense.

Bien évidemment, cet exemple est extrêmement simplifié, et les histoires parallèles de Pierre et Robert schématisent certaines situations dans lesquelles les investisseurs pourraient se trouver. Son but est néanmoins de vous faire comprendre la mécanique. Sachez que dans le cadre de montages complexes il est fortement recommandé de se faire accompagner par un professionnel. Certaines opérations imposent d'ailleurs un professionnel du droit. Par exemple, dans le cadre d'un démembrement, l'intervention d'un notaire est rendue obligatoire par la loi. Il est toutefois important de bien connaître les situations pour pouvoir les appréhender et les gérer au mieux.

Prêt à investir en toute sérénité ?

Nous l'avons déjà dit, la société civile immobilière offre une certaine liberté de forme qui toutefois ne doit pas faire perdre de vue les lois à respecter. Monter une SCI pour narguer le législateur ou braver l'impôt est à la limite de la légalité, et n'amène pas bien loin. Je connais pas mal de personnes, par exemple, qui se servent de la SCI comme d'une sorte de martingale d'emprunt, un moyen pour demander des crédits à la pelle sans être «vus» par la banque de manière à minorer leur taux d'endettement.

Dans ce but, notre pirate de l'investissement, en suivant les conseils de certains «formateurs» (oui, les guillemets sont intentionnels !) va tout d'abord créer une SCI en optant pour l'imposition sur les sociétés. Puisque cette forme juridique a sa propre fiscalité, les revenus qu'elle génère n'apparaissent pas sur l'avis d'imposition des associés. De plus, il suffit de détenir moins de 25 % des parts pour ne pas apparaître dans les bénéficiaires effectifs, ou d'attribuer le rôle de dirigeant à un ami ou à un parent, pour que notre pirate pense que personne ne pourra l'associer à la

SCI. Ou alors, il a la fausse bonne idée de créer une holding qui va détenir des parts sociales de la SCI, mais qui n'est pas titulaire de l'emprunt.

Ensuite, il va voir la banque A pour le projet A, la banque B pour le projet B, et ainsi de suite, en cachant à chacune qu'il en a interrogé plusieurs et en faisant croire qu'il n'a pas d'encours de prêt.

Ce qu'il ne sait pas, c'est que les banques disposent en interne d'outils qui sont des **détecteurs de mauvaise foi**. Il existe même des outils ouverts à tous comme le site infogreffe.fr ou pappers.fr, qui permettent, à partir de quelques recherches sommaires, de repérer les liens entre une holding et les sociétés filles (et donc, de remonter jusqu'au pirate!). Le risque auquel notre investisseur va s'exposer est une déchéance de prêt, ce qui se traduit par une perte de son patrimoine et une mise en danger de sa famille.

Je connais tous les arguments utilisés par ces investisseurs.

«Oui, mais au moment de l'acquisition du bien, je n'avais pas encore signé, donc je n'ai pas menti à la banque...»

Ça ne fonctionne pas.

«Oui, mais en fin de compte tant que je rembourse les échéances, la banque ne pourra rien me dire...»

Ça ne fonctionne pas.

«Oui, mais la banque ne va pas se tirer une balle dans le pied en me mettant en difficulté parce que si elle le fait, je ne pourrai pas rembourser le crédit et elle aura un client endetté...»

Ça ne fonctionne pas.

J'ai été conseiller bancaire pendant dix ans, et je sais ce qu'il y a dans la tête d'un banquier. Pensez-vous vraiment que les banquiers soient dupes à ce point?

Certains pseudo-formateurs ou pseudo-conseillers prétendent que, si les échéances de prêt sont honorées tous les mois, la banque ne demandera pas le remboursement du prêt par déchéance du terme. C'est faux et c'est même prévu par la loi.

En revanche, un jugement rendu par la Cour de cassation en 2019¹ fait depuis jurisprudence. Il est établi que la banque peut procéder à une déchéance de prêt dans le cas d'un incident de paiement, mais aussi que la personne qui a fourni de fausses informations dans le but d'obtenir un prêt s'expose à une accusation de faux et usage de faux et, donc, à un remboursement du prêt. C'est normal, il s'agit tout bonnement d'une fraude.

Et quoi qu'il en soit, cette attitude ne peut qu'amener à des résultats médiocres. Or pourquoi se contenter de la médiocrité quand on a accès à l'excellence ? Et j'en reviens aux investisseurs, dont vous faites partie puisque vous êtes en train de lire ce livre. Investir en tirant le meilleur parti des dispositifs existants dans le respect de valeurs éthiques est une stratégie payante. Je vous l'assure. Sans compter que vous pourrez toujours dormir sur vos deux oreilles en agissant en toute légalité.

Et la SCI dans tout cela ?

Incarne le changement que tu veux voir dans le monde.

– Gandhi

Déjà à l'époque de mon expérience en tant que conseiller privé, j'ai constaté qu'il y avait beaucoup d'idées reçues autour de la société civile immobilière et une vision restreinte des possibilités qu'elle peut offrir. Mes clients de l'époque, par exemple, créaient surtout des SCI à l'impôt sur le revenu ou dans le cadre de la transmission de leur patrimoine, mais aucun d'entre eux ne pensait à cette forme juridique pour réaliser des investissements.

Et puis les vendeurs de rêves se sont emparés de la thématique, sans pour autant la maîtriser, en faisant croire aux gens que la SCI permettait le développement d'un patrimoine immobilier de manière plus simple par rapport à un investissement en nom propre.

1. Si le sujet vous intéresse, reportez-vous aux sources suivantes :

Code de la consommation, « Déchéance de prêt » : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032890830/

Jugement de la Cour de cassation : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000038069868>

Code pénal, « Faux et usage de faux » : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006418753/#:~:text=Version%20en%20vigueur%20depuis%20le%201%20janvier%202002&text=Le%20faux%20et%20l%27usage,45%20000%20euros%20d%27amende

Il m'arrive de discuter avec des personnes qui me disent vouloir s'engager dans une SCI pour pouvoir investir plus facilement et créer une holding dans un second temps. Et quand je demande la raison d'un tel montage, je reçois des réponses de ce type : « Eh bien, je ne sais pas, mais apparemment c'est bien de faire une holding. »

Il n'y a pas de véritable raisonnement ni d'analyse approfondie des objectifs. J'en connais d'autres qui affirment avoir entendu dans une formation que la SCI est utile pour faire des prêts croisés, comme nous l'avons vu dans le chapitre précédent. Ou encore, que la SCI à l'IS permet d'éviter les préconisations du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) et le taux d'usure. Ce dernier point n'est pas complètement faux, mais il serait inadapté de créer une SCI uniquement pour obtenir un prêt.

Choisir une SCI de manière superficielle, c'est comme apprendre à conduire en vous focalisant uniquement sur le fonctionnement du volant. Il est évident que si l'on ne vous explique pas à quoi servent l'embrayage, les freins et tout le reste, vous allez vous fracasser contre un mur au premier virage.

Prendre en compte la totalité des informations est primordial. Si vous souhaitez investir dans une SCI, il est important de comprendre que celle-ci est un outil qui doit nécessairement faire partie d'une stratégie. Peut-être même qu'à la lecture de ce livre vous découvrirez que la société civile immobilière n'est pas la forme qui vous convient.

SCI ILLIMITÉE

*Si vous pensez que l'éducation coûte cher,
essayez l'ignorance. Abraham Lincoln*

Je traiterai chaque thème en profondeur et à la fin de chaque chapitre, je vous proposerai des exercices qui vous permettront de tester votre compréhension de la thématique traitée et aussi de nourrir votre réflexion. L'idée est de vous donner une vision globale de ce que la SCI peut faire (ou pas !) afin que vous compreniez si elle peut vous aider à atteindre vos objectifs.

Il est important que vous connaissiez les bases de la société civile immobilière, tout comme les possibilités offertes par cette structure juridique. De ce fait, dans ce chapitre vous apprendrez tout ce qu'il y a à savoir sur la SCI en partant des notions les plus élémentaires. Si vous connaissez déjà certaines des informations qui apparaissent dans cette partie du livre, vous pouvez passer à l'étape suivante.

Et, de toute manière, il est toujours salutaire de faire une révision générale et d'effectuer les exercices pour vérifier votre bonne compréhension. En revanche, si certaines notions vous semblent obscures au début, vous y verrez plus clair une fois que vous aurez terminé la lecture de ce livre.

J'ai conçu un déroulé « en douceur » : lors de la lecture des premiers chapitres, vous allez vous familiariser avec la terminologie, apprendre les fondamentaux, prendre bonne note des formalités à accomplir et des situations auxquelles vous serez amené à vous confronter. Au fil de la lecture, vous vous apercevrez que nous puiserons progressivement plus en profondeur.

Encore une fois, ce livre est un objet vivant et interactif. Dans ce chapitre, vous trouverez de nombreux liens vers des ressources et des vidéos.

Une petite précision : les taux d'intérêt, des TMI et tout autre chiffre mentionné dans ce chapitre sont ceux constatés au moment de l'écriture de ce livre, mi-année 2025.

Par ailleurs, je cite tous les articles de loi, les publications au bulletin officiel des impôts (BOI) et aux éditions Francis Lefebvre afin que vous

puissiez vérifier par vous-même l'exactitude des propos de ce livre. La confiance n'exclut pas le contrôle!

Prêt à plonger dans l'univers de la SCI? C'est parti!

Bonjour, je suis la société civile immobilière

Commençons les présentations.

Une société civile immobilière, que l'on appelle communément une SCI, est une personne morale ayant un caractère civil par opposition à une personne morale ayant un caractère commercial (par exemple une SAS). L'activité de la SCI porte, comme son nom l'indique, sur l'immobilier. Une SCI acquiert à sa création une personnalité juridique et elle sera reconnue comme étant la propriétaire des biens immobiliers qu'elle acquerra au cours de son existence.

Mais, demanderez-vous, quelle est la différence entre une société civile et une société commerciale? Eh bien, la différence principale réside dans le fait que la première est régie par le Code civil tandis que les activités de la seconde sont régies par le Code de commerce. Nous verrons plus loin dans ce chapitre que lorsqu'une SCI est soumise à l'imposition sur les sociétés, le Code de commerce peut intervenir, dans une certaine mesure, dans son fonctionnement. À ce stade, reprenez seulement que la SCI a pour vocation de réaliser des opérations à caractère civil.

La distinction est utile surtout sur le plan fiscal : par principe, les SCI sont «translucides» et leurs bénéfices sont imposés entre les mains des associés (IR), tandis que la plupart des sociétés commerciales sont imposées à l'IS au niveau de la société. Toutefois, des systèmes d'option existent. Nous aborderons ce sujet dans les prochaines pages de ce livre.

Une personnalité juridique

Une société civile immobilière est une personne morale, c'est-à-dire qu'elle n'est pas une personne physique faite de chair et de sang comme vous et moi. Une personne morale est une entité qui, aux yeux de la loi, et tout comme une personne physique, est responsable des engagements qu'elle prend. Concrètement, cela veut dire que lorsque vous achetez un bien immobilier en nom propre, vous êtes directement propriétaire et vous engagez votre responsabilité en tant que personne physique. Quand vous constituez une société civile immobilière de laquelle vous êtes un associé,

vous détenez des parts sociales, ce qui revient à dire que vous possédez un morceau de cette société. Lorsque la SCI acquiert un bien immobilier, vous n'êtes pas directement propriétaire dudit bien. La SCI détient le bien immobilier et vous détenez les parts de la SCI. De manière indirecte, vous détenez donc une partie du bien immobilier par l'intermédiaire de la SCI.

En tant que personne morale, la SCI peut donc détenir des biens, signer des contrats (par le biais de son représentant légal, c'est-à-dire le gérant), prendre des dispositions en sa propre qualité. En d'autres termes, elle est l'émissaire des activités réalisées dans le cadre de sa vie sociale.

C'est important de poser ce cadre parce que vous verrez par la suite qu'en fonction des dispositions des statuts et des relations avec certains partenaires, la responsabilité de la SCI peut être détournée.

Les critères obligatoires pour qu'une SCI puisse exister :

- son objet social doit exprimer une activité civile (dans le cas contraire, elle sera contrainte d'opter pour l'imposition sur les sociétés) ;
- elle doit avoir une durée de vie indiquée (99 ans maximum) ;
- un nombre minimal de deux associés ;
- elle doit avoir au moins un gérant.

À NOTER

Les associés d'une SCI peuvent être soit des personnes physiques, soit des personnes morales (par exemple une SAS, ou société par actions simplifiée) ; vous pouvez vous associer avec votre conjoint, avec votre enfant, avec une personne étrangère, avec un mineur, etc.

Les différents types de SCI

En fonction de vos objectifs et des stratégies choisies, mais aussi des personnes avec qui vous allez vous associer, vous pouvez choisir le type de SCI le plus adapté.

La **SCI de gestion location** est la forme la plus courante et permet l'exploitation uniquement des biens dont elle est propriétaire, mais pas la gestion de biens qui ne lui appartiennent pas (ce n'est pas une agence immobilière!).

Une SCI à l'IR (imposée sur le revenu) peut revendre un bien immobilier, mais la revente ne doit pas être son activité principale.

À NOTER

Si vous créez une SCI pour faire systématiquement de l'achat-revente dans le but de réaliser des plus-values, vous vous exposez au risque d'être requalifié en marchand de biens par l'administration fiscale.

- La **SCI d'attribution**. Elle permet de faire l'acquisition d'un immeuble pour le diviser en fractions entre associés. L'objectif est le plus souvent de créer une copropriété à terme. Elle est très rare de nos jours.
- La **SCI de jouissance**. Aussi dite « de multipropriété », cette typologie désigne une société qui vend aux associés des parts qui leur donnent le droit de jouir d'un bien immobilier au cours d'une période définie.
- La **SCI de construction-vente ou achat-revente**. Comme son nom l'indique, il s'agit d'une structure dont le but est de faire construire un bien pour le revendre. Connu également sous le sigle SCCV, ce type de SCI ne concerne pas les particuliers, mais les promoteurs immobiliers. Elle est régie par une réglementation qui lui est propre et qui permet notamment d'éviter la requalification en marchand de biens.

Cela étant dit, il existe une catégorisation qui n'a pas une connotation juridique à proprement parler, mais qui désigne certaines spécificités. Par exemple, la **SCI familiale** désigne une SCI dont les associés sont des membres d'une même famille, et ce jusqu'au 4^e degré. Par exemple, vous pouvez constituer une SCI avec votre cousin, et votre société sera considérée comme « familiale ». La loi ne fait pas de distinction entre celle-ci et une SCI dite « classique » et elle n'y attache pas de régime dérogatoire. En revanche, un logement détenu par une société de ce type peut être loué pour une **durée minimale de seulement trois ans** contre les six ans d'une SCI dont le caractère familial n'est pas démontré.

Au regard de sa capitalisation, on fait également la distinction entre une SCI à capital fixe et une SCI à capital variable. Le fait de choisir une capitalisation fixe ou variable s'apprécie selon les objectifs de la SCI. Nous verrons ces subtilités dans quelques paragraphes.

À NOTER

La loi ne prévoit aucun montant minimum ou maximum pour l'apport qui constitue le capital social, et qui est à la discrétion des associés.

Les quatre erreurs à éviter

Avant de continuer notre exploration de la société civile immobilière, je souhaite faire un état des lieux des erreurs que les investisseurs en herbe ont tendance à commettre. Connaître ces erreurs vous permettra de les éviter. Souvent, s'il y a des problèmes, c'est que le système n'a pas été bien conçu au départ. Autant partir sur des fondations solides !

Erreur n°1 : la répartition des parts sociales 50/50

La tentation de choisir une répartition équitable est forte, surtout lorsqu'on s'associe à deux. C'est simple et même logique. Pourtant, cette configuration devient problématique en cas de conflit entre les associés et peut mener à un blocage du développement du patrimoine de la société. Imaginons par exemple qu'il faille vendre un bien afin de collecter les fonds nécessaires pour réaliser l'acquisition d'un immeuble plus grand. Si l'un des associés n'est pas d'accord, l'achat ne se fera pas et les activités risquent de stagner. Et c'est exactement la même chose lorsque des travaux sont nécessaires pour continuer à louer (par exemple dans le cadre d'une nouvelle réglementation contre les passoires énergétiques) ou pour louer à des prix plus élevés : dans cette configuration, rien ne se fera sans l'accord des deux associés.

Pour éviter ces situations de blocage, il convient de les prévoir en amont. Par exemple, tout en gardant une répartition équitable des parts sociales, il est possible d'attribuer un droit de vote double à un certain nombre de parts sociales d'un des associés (comme dans le cas de Pierre, que nous avons vu au premier chapitre). Nous verrons également plus loin que nous pouvons avoir une répartition inégale dans le capital social (par exemple : 51 % vs. 49 %) et observer une répartition des bénéfices à 50/50.

Erreur n°2 : ne pas définir les pouvoirs du gérant

Les pouvoirs du gérant, sans dispositions particulières prévues dans les statuts, sont en partie définis par l'objet social de la SCI.

À NOTER

L'expression juridique « Dans le silence des statuts » signifie que, sans précisions particulières, tout ce qui n'est pas indiqué dans les statuts laisse le champ libre à l'interprétation des associés.

Dans le silence des statuts, les décisions reconnues comme importantes – un changement de dénomination, le transfert du siège social ou la liquidation de la société, par exemple – doivent être soumises aux votes des associés. Pourtant, si l'objet social de la SCI est «classique» (achat, administration, vente occasionnelle), alors le gérant a la possibilité de vendre ou acheter un bien sans consulter les associés.

Cela montre à quel point il est important d'encadrer les pouvoirs du gérant. Dans le but de vous prémunir contre les conséquences de ces situations, il convient de préciser les missions et les pouvoirs du gérant dans les statuts.

À NOTER

Dans les faits et malgré l'intégration d'une clause portant sur les pouvoirs du gérant, ce dernier peut prendre une décision en outrepassant ses pouvoirs. Dans ce cas, l'action du gérant demeure valable, mais il engage sa responsabilité envers les associés. Les associés peuvent par exemple lui demander une indemnisation s'ils subissent un préjudice inhérent à un mauvais choix du gérant.

Un conseil : prenez le temps de bien choisir votre gérant et encadrez ses pouvoirs. Nous verrons de quelle manière procéder dans les rubriques «Zoom sur les statuts» et «Zoom sur le gérant».

Erreur n° 3 : intégrer sa résidence principale dans sa SCI

Les associés d'un même foyer peuvent être tentés d'intégrer leur résidence principale à une SCI pour plusieurs raisons.

Il peut s'agir d'organiser la transmission du patrimoine pour éviter l'indivision, ce qui peut sembler une bonne idée. Or, à la différence d'un bien acheté en nom propre, le conjoint survivant n'a pas de droit de jouissance sur le bien, ce qui peut être problématique en cas de décès d'un des associés. Par ailleurs, si votre résidence principale est intégrée à une SCI, vous perdez l'abattement de 30 % dans le calcul pour l'impôt sur la fortune immobilière¹. De ces points de vue, cela risque donc d'être une erreur.

Autre raison possible : protéger sa résidence principale d'éventuels créanciers en partant du principe que la SCI a un patrimoine immobilier

1. Voir chapitre 30 : «La SCI et l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)».

distinct de ceux des associés. Et, en pratique, ce n'est pas faux. Attention toutefois à ne pas pousser le bouchon trop loin. Certains investisseurs effectuent des travaux dans leur résidence principale – détenue par le biais d'une SCI, donc – en pensant pouvoir en défalquer le montant. En cas de contrôle de l'administration fiscale, je souhaite bon courage à ces investisseurs : il sera difficile pour eux d'argumenter que le but de ces travaux n'était pas de créer une charge et par conséquent de minorer l'impôt. Il y a tout de même une nuance : si la SCI est imposée sur les sociétés (IS), il sera possible de déduire le montant des travaux puisqu'il y a des amortissements qui sont pris en compte et cela a été d'ailleurs confirmé par les éditions Francis Lefebvre. En revanche, si vous penchez pour cette option, pensez à rédiger un contrat de location et à verser effectivement un loyer à la SCI qui augmentera sa base imposable. Vous n'aurez d'ailleurs pas le choix dans le cadre d'une SCI à l'IS si vous voulez éviter un acte anormal de gestion.

À NOTER

Si vous décidez d'intégrer votre lieu de vie à une SCI à l'IR, sachez qu'il n'est pas admis de déduire les frais habituellement constatés dans le cas d'une location.

Erreur n° 4 : choisir un régime fiscal non adapté

Dans le choix du régime fiscal, parfois les associés explorent un seul aspect sans tenir compte de l'ensemble des critères et des répercussions d'une imposition sur le revenu ou sur les sociétés. Ce manque d'analyse induit souvent les associés à retenir la mauvaise option fiscale, par exemple :

- opter pour l'imposition sur le revenu alors que l'imposition sur les sociétés est plus favorable ;
- opter pour l'imposition sur le revenu alors que l'imposition sur les sociétés s'impose, notamment si la SCI a pour objet une activité commerciale (location meublée, par exemple).

À NOTER

L'administration fiscale tolère une activité commerciale au sein d'une SCI à l'IR si le montant hors taxe des recettes de nature commerciale n'excède pas 10 % des recettes totales hors taxe¹.

1. Voir chapitre 7 : « Choisir l'option fiscale la plus adaptée ».

Cette erreur se produit lorsque l'objet social est inadapté à la typologie d'exploitation des biens immobiliers. Les conséquences sont principalement financières : si vous faites de la location meublée avec une SCI à l'IR (en dehors de la tolérance de 10 %), l'administration qualifiera votre activité de commerciale et vous fera évoluer vers l'imposition sur les sociétés.

Pour vous assurer de faire le bon choix, déterminez avec précision vos objectifs et comparez-les aux différentes possibilités offertes par une SCI à l'IR ou une SCI à l'IS.

Si vous avez un bien que vous souhaitez louer, commencez par analyser votre objectif : ce bien est-il votre résidence principale ou bien l'avez-vous acheté dans le cadre d'un investissement ? Voulez-vous bénéficier immédiatement de vos revenus locatifs ? Ou, au contraire, vous n'avez pas besoin d'un complément de revenu, mais vous souhaitez développer un parc immobilier ? Envisagez-vous de revendre le bien immobilier à court, moyen ou long terme, ou pas du tout ? Souhaitez-vous vous protéger fiscalement en dissociant les revenus de votre TMI (tranche marginale d'imposition) ? Souhaitez-vous éviter de verser des cotisations sociales en lien avec la courte durée ?

La réponse à une seule de ces questions ne suffit pas. Il existe des avantages et des inconvénients dans les deux régimes évoqués, IR et IS.

L'honnêteté, c'est la prospérité

Pour conclure cette partie sur les erreurs, je partage avec vous un principe qui a du sens pour moi : l'honnêteté n'est pas seulement une valeur morale, elle est également gage de prospérité et continuité dans le développement de votre patrimoine.

Au-delà des erreurs que l'on peut commettre par inexpérience ou parce que l'on ignore la réglementation, il est très important de garder à l'esprit le principe du scalpel évoqué au tout début de ce livre : la SCI est un outil extraordinaire, mais qui doit être utilisé à bon escient. En effet, la première intention derrière la constitution d'une SCI ne doit pas être de bafouer l'administration fiscale, de prendre des libertés avec la loi ou encore de berner les banques ! En parcourant les pages de ce livre, vous constaterez que l'honnêteté est surtout la valeur qui vous permettra de prospérer, de bâtir votre SCI sur des bases saines et d'éviter d'aller vous embourber dans des situations parfois très pénibles, comme l'abus de droit ou l'acte anormal de gestion.

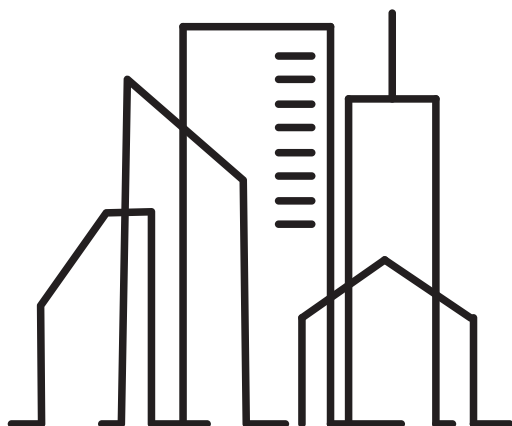
PARTIE I

LES

FONDAMENTAUX

DE LA SCI

*L'échec fait partie intégrante de notre réussite. L'échec,
c'est l'envers de la réussite. Adonis*



CHAPITRE 1

À QUOI SERT UNE SCI ?

Nous allons voir à présent ce qu'il est possible de faire avec une société civile immobilière. Il est important de bien identifier les possibilités qu'offre une SCI. Le but de cette étape est de vous donner les notions de base. Chacun des points que j'évoque ici sera développé dans les chapitres suivants.

La société civile immobilière est un moyen d'atteindre un objectif défini.

C'est un outil qui répond à une stratégie construite autour des objectifs que vous voulez atteindre à court, moyen et long terme. Donc, il est non seulement important d'identifier la typologie de la SCI ou l'option fiscale, mais aussi, et surtout, de comprendre si la SCI est l'outil qu'il vous faut.

Lorsque vous décidez d'investir dans l'immobilier, vous faites inévitablement face à un certain nombre de doutes. Il y a autant de problématiques que de situations. J'aborderai ici les plus courantes, celles que mes clients évoquent le plus souvent dans le cadre d'accompagnements personnalisés ou de l'activité en lien avec mon cabinet de gestion de patrimoine :

- vous souhaitez sécuriser, développer, optimiser votre patrimoine immobilier, mais vous êtes limité par votre situation/vos connaissances en matière de mise en place d'une stratégie adaptée. Vous ne savez pas par où commencer ni comment le faire ;
- vous envisagez de transmettre vos biens immobiliers à terme, mais la fiscalité et l'indivision qui incombent à vos héritiers vous préoccupent ;
- vous voulez protéger votre partenaire de vie : époux/épouse, pacsé(e), concubin(e) ;
- la fiscalité est une vraie problématique dans l'optimisation de votre rentabilité.

Sachez que la société civile immobilière peut apporter une solution à chacune de ces problématiques.

Constituer et développer un patrimoine immobilier

Comme dit précédemment, une société civile immobilière peut avoir des associés « personnes physiques » ou « personnes morales ». Cette association permet la mutualisation de deux ou plusieurs situations individuelles. Un exemple très simple :

1. vous investissez seul en nom propre et votre capacité d'emprunt est de 150 000€ ;
2. vous investissez avec un associé possédant les mêmes moyens et votre capacité d'emprunt cumulée sera de 300 000€.

Il existe d'autres types d'associations possibles, par exemple un associé apporte ses compétences et ses connaissances dans l'immobilier et l'autre a une solidité financière qui permet à la SCI de profiter du levier bancaire ; ou encore, plusieurs associés s'entendent pour répondre à un objectif de transmission.

Transmettre son patrimoine immobilier

De manière générale, vous pouvez transmettre votre patrimoine de votre vivant – et nous parlerons dans ce cas de **donation** – ou après votre décès – nous parlerons alors de **succession**.

Si elle est correctement préparée, la transmission d'un patrimoine se déroule dans la sérénité la plus totale, en évitant les conflits entre héritiers et en optimisant les frais de succession. Je suppose que vous n'aimez pas l'idée de jeter la pomme de la discorde à vos héritiers, sans compter qu'il serait vraiment dommage de vous être donné tant de mal pour bâtir un patrimoine immobilier et d'en perdre une partie significative à cause des frais de succession.

Commencez donc par vous poser deux questions :

1. Comment puis-je organiser la donation de mes biens immobiliers pendant que je suis en vie, tout en conservant la gestion et les revenus locatifs ?
2. Comment dois-je m'y prendre pour éviter à mes héritiers une lourde fiscalité ou tout simplement faire en sorte qu'ils ne doivent pas se battre à cause de l'héritage¹ ?

1. Voir chapitre 21 : « Objectifs et stratégies de transmission », mais il est intéressant de commencer à réfléchir dès à présent aux possibles solutions que vous envisageriez.

La société civile immobilière peut être une solution efficace à condition de suivre toujours la même règle : vous devez définir clairement vos objectifs à court, moyen et long terme sur la base de votre situation. Qui, je vous le rappelle, évolue au fil du temps. En outre, il est possible de prendre d'autres dispositions comme le testament, mais aussi d'organiser les statuts dans ce sens ou de rédiger un pacte d'associés. Il est important toutefois de préciser qu'il vaut mieux passer par un notaire dans le cas d'un testament afin qu'il soit enregistré.

Éviter l'indivision

Une problématique majeure en lien avec l'immobilier est **l'indivision**. L'indivision se produit lorsqu'il existe plusieurs héritiers bénéficiaires du patrimoine du défunt.

Gérer l'indivision peut être déjà compliqué de son vivant puisque, d'après l'article 815 du Code civil, « nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision », mais au moment de la succession, cela peut poser encore plus de problèmes.

Si la succession n'a pas été préparée en amont, et qu'un ou plusieurs biens immobiliers font partie de la masse successorale, alors les héritiers se trouvent être **indivisaires** de ces biens. Cela signifie que chaque héritier détient une partie de chaque bien. Imaginez que, dans le cadre d'un investissement locatif, vous ayez fait l'acquisition d'un bien magnifique, au bord d'une plage de sable fin, face à la mer. Tout se passe merveilleusement bien, mais votre associé, avec qui vous êtes en indivision (donc acquisition en nom propre), vient à décéder brutalement. Malgré les dispositions de l'article 815, vous vous retrouverez en indivision ou associé avec les enfants, le conjoint ou les parents de votre défunt associé. Ces derniers pourraient vous contraindre à vendre le bien immobilier ou vous forcer à trouver un moyen de racheter leur part si vous ne voulez pas vendre le bien. Je pense donc qu'il est clair pour vous que l'indivision soulève une véritable problématique : tout indivisaire peut exiger de récupérer sa part, en allant jusqu'à saisir les tribunaux en cas de désaccord¹.

Protéger son conjoint, sa conjointe

La détention par un couple marié, pacsé ou en union libre d'un bien immobilier en indivision présente des contraintes au moment du dénouement

1. Voir les stratégies envisageables au chapitre 15 : « Acheter en évitant l'indivision ».

de la succession. Si la protection du conjoint n’a pas été anticipée, dans le cadre d’une transmission de patrimoine, le survivant sera quasi systématiquement indivisaire avec un tiers, par exemple les enfants ou la belle-famille.

La société civile immobilière offre une solution pour éviter les situations de ce type et le **survivant peut rester seul propriétaire** des biens immobiliers.

Plusieurs possibilités pour protéger son conjoint existent¹ :

- la clause d’agrément ;
- le démembrement ;
- le testament ;
- le pacte tontinier.

Optimiser sa fiscalité

En fonction du type d’exploitation retenu (location nue ou meublée), vous êtes soumis soit au régime des revenus fonciers, soit au régime des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Selon vos résultats après abattement, et en fonction de votre situation, votre fiscalité peut rapidement augmenter puisqu’elle est indexée sur votre tranche marginale d’imposition (cf. schéma ci-dessous) + les prélèvements sociaux (17,2 %).

TRANCHES	TAUX D’IMPOSITION À APPLIQUER SUR LA TRANCHE CORRESPONDANTE (OU TRANCHE MARGINALE D’IMPOSITION) ²
0 € à 11 497 €	0 %
11 498 € à 29 315 €	11 %
29 316 € à 83 823 €	30 %
83 824 € à 180 294 €	41 %
Plus de 180 294 €	45 %

Comme nous le verrons plus loin, cela ne veut pas dire que la SCI vous permet d’échapper à l’impôt. En revanche, il est toujours intéressant

1. Les stratégies à mettre en place pour protéger son conjoint sont traitées dans le détail au chapitre 16 : « Acheter en couple ».

2. Taux constatés en 2025.



- ▼ **Vous cherchez à optimiser votre fiscalité tout en structurant intelligemment vos investissements immobiliers ?**
- ▼ **Vous aspirez à développer votre patrimoine dans un cadre juridique sécurisé et maîtrisé ?**
- ▼ **Vous souhaitez générer un complément de revenu durable grâce à un montage souple et évolutif ?**

À la fois **pratique** et **accessible**, ce livre vous permettra de maîtriser les fondamentaux de la SCI de manière **claire** et **concrète**, qu'il s'agisse d'investissement, de fiscalité ou de transmission. Découvrez comment cet outil juridique peut devenir un **véritable levier de croissance patrimoniale** adapté à votre situation et vos objectifs :

- ▶ **créer et investir sereinement** grâce à une SCI ;
- ▶ **développer et optimiser votre patrimoine** en comprenant les règles de financement, les garanties, les avantages ;
- ▶ **optimiser la transmission de votre patrimoine** (contourner les conflits, maximiser l'enrichissement de vos héritiers...).

Ce guide offre des **pratiques**, **retours d'expérience** et **solutions directement exploitables** qui vous aideront, entre autres, à choisir le régime fiscal le plus adapté à vos besoins et à utiliser les bons statuts pour pallier toutes les déconvenues de la vie.

Luc THILLIEZ, fondateur de Priveos, accompagne particuliers et dirigeants grâce à une vision globale et humaine. Son exigence et son sens du sur-mesure transforment chaque projet patrimonial en réussite durable.

Vuibert.fr



35 €
ISBN 978-2-311-62994-1

