

SCI (Société Civile Immobilière)

Associé(s) : 2 à l'infini

Capital minimal : 0€

Responsabilité : Illimitée

Pour bénéficier de certaines mesures fiscales, successorales ou légales, il peut être intéressant d'acquérir ou de gérer un bien immobilier via une SCI (une *Société Civile Immobilière*). La SCI sera alors le propriétaire du bien immobilier, et vous, le propriétaire (ou copropriétaire) de cette société.

CAPITAL DE DEPART

Il est possible de créer une société civile sans capital.

Si un capital est constitué, la loi n'impose aucun montant minimum. Il peut être versé intégralement ou non à la création sauf disposition particulière (ex. : société civile professionnelle). Il est possible de prévoir une clause de variabilité du capital social. Sont possibles les apports en numéraire, en industrie ou en nature (de tels apports sont possibles même en l'absence de capital).

RESPONSABILITE

La responsabilité des associés est indéfinie mais non solidaire (proportionnelle à leur part dans le capital) sur l'ensemble de leurs biens personnels. En l'absence de capital, ils sont présumés responsables à part égale (par exemple : responsabilité à 50 % s'ils sont deux).

La responsabilité civile et pénale des dirigeants peut être engagée.

REGIME FISCAL

Aucune imposition au niveau de la société ("transparence fiscale").

Exceptions

Option pour l'impôt sur les sociétés (IS) possible. Requalification fiscale de l'activité de la société en exploitation commerciale.

Lorsque la société n'est pas soumise à l'IS, la rémunération du gérant, s'il en perçoit une, n'est pas déductible. Elle est imposée à l'impôt sur le revenu (IR) avec sa part de bénéfices dans la catégorie correspondant à l'activité de la société.

Si la société est soumise à l'IS, sa rémunération est déductible et imposée à l'IR dans la catégorie correspondant à l'activité de la société.

REGIME SOCIAL

Gérant associé

Il est en principe soumis au régime social des travailleurs non-salariés.

Il cotise sur la part des bénéfices de la société qui lui revient, augmentée éventuellement de la rémunération qui lui est versée pour ses fonctions de gérant.

Gérant non associé

En principe : régime des travailleurs non-salariés, sauf si l'on peut reconnaître un véritable lien de subordination entre le gérant et la société.

PRINCIPAUX AVANTAGES

- Grande souplesse et liberté de fonctionnement.
- Pas de capital minimum.
- Couverture sociale d'un coût moins élevé (mais restreinte).

PRINCIPAUX INCONVENIENTS

- Responsabilité indéfinie des associés.
- Risque de se voir requalifier fiscalement en exploitation commerciale.
- Formalisme de fonctionnement (décisions collectives).