

Qu'est-ce qu'une SCI ?

La SCI (société civile immobilière) est une société instituée par deux ou plusieurs personnes dont l'objet est d'acquérir ou de gérer un bien immobilier. L'immobilier étant un placement très intéressant, la SCI est préconisée si vous souhaitez investir et n'avez pas les ressources suffisantes à vous seul.

Comme toute société, la SCI requiert d'établir des statuts qui détermineront les apports de chaque associé, le nom de la SCI, le siège social, le capital (aucun minimum), la durée de vie de la SCI (maximum 99 ans) et les modalités de son fonctionnement.

Le but d'une SCI est généralement de tirer profit des loyers du bien immobilier que vous avez acheté. « Il est impossible de constituer une SCI que pour acheter et détenir des biens immobiliers. » Elle exclue toute activité commerciale. Par exemple, il est impossible d'acheter un appartement dans le seul but est de le revendre, en effet il s'agira d'une activité commerciale. Cependant, la loi n'interdit pas aux SCI d'acheter un terrain, d'y faire construire et de le revendre par la suite.

Pourquoi constituer une SCI ?

Pour augmenter la capacité financière

La société civile immobilière permet à plusieurs personnes de réaliser un investissement immobilier important dépassant la capacité de chacune d'entre elles.

Pour faciliter la gestion du patrimoine

La constitution d'une SCI favorise une gestion plus organisée du bien en évitant les risques de blocage propres à l'indivision. La SCI assure la dissociation entre la gestion de l'immeuble confiée au gérant et la propriété de l'immeuble.

Pour scinder le patrimoine privé du patrimoine professionnel

En créant une SCI propriétaire de l'immeuble, le foncier sort à la fois du patrimoine privé de l'entrepreneur et du patrimoine de son entreprise.

Pour faciliter la transmission

Il est plus facile de partager des parts que des biens immobiliers de valeur différente ou d'un seul bloc. La valeur des parts sera établie en fonction de l'actif net de la société et donc sous déduction du passé social.

Une SCI par immeuble. Il est souvent recommandé de constituer une SCI par immeuble. En effet, lorsque la société civile détient plusieurs immeubles, le patrimoine social aura une valeur forte rendant plus difficile la cession ou la transmission des parts et limitant le nombre d'acquéreurs.

Comment constituer une SCI ?

Statuts :

La SCI doit être constituée par acte notarié lorsqu'un associé apporte un immeuble. Elle est dotée de la personnalité morale à compter de son immatriculation au RCS qui est obligatoire.

Objet :

L'objet de la société devra être civil et en rapport avec la propriété et la gestion de biens immobiliers.

A noter. Une SCI ne doit pas avoir pour activité principale et régulière l'achat et la revente d'immeubles ou la location meublée qui sont des activités commerciales.

Apports

Chaque associé fait des apports (immeubles, numéraire). Ses droits dans le capital social sont proportionnels à ses apports lors de la constitution de la société ou au cours de l'existence de celle-ci.

Les apports sont rémunérés par des parts sociales qui sont cessibles sous réserve de clauses d'agrément prévues dans les statuts.

A noter. Les apports immobiliers à une SCI relevant l'IR sont exonérés de droits mais taxés à un taux de 5 % s'ils sont réalisés par une personne physique au profit d'une SCI soumise à l'IS.

Chaque associé a vocation aux bénéfices réalisés par la société. Dans le silence des statuts, la participation aux bénéfices comme la contribution aux pertes de chaque associé sont proportionnelles à sa participation dans le capital social.

Un ou plusieurs gérants

Les associés doivent expressément désigner un ou plusieurs gérants qui représentent la société et l'engagent dans la limite de l'objet social.

Responsabilité des associés

Dans une SCI, les associés sont indéfiniment responsables du passé social. Si, malgré les poursuites, la société ne règle pas ses dettes, les créanciers pourront poursuivre les associés à proportion de leurs participations dans le capital et ce, sans limitation de montant.

Primera Finance Gestion Privée,

Nous vous conseillons et gérons votre patrimoine depuis plus de 15 ans.

Renseignez-vous sur notre approche et les services faits pour vous.

Une équipe appliquée est à votre écoute.

Lien vers www.primerafinance.com - Tel: 09.82.49.07.33 (Tarif normal)