

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE (SCI)

Les sociétés civiles immobilières constituent un outil de gestion et de transmission du patrimoine immobilier.

• QUELLES SONT LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA SCI ?

Capital	Aucun seuil de capital minimum est fixé
Associé	Une SCI doit compter au minimum deux associés, qui peuvent être indifféremment des personnes physiques ou morales
Apports	<p>La SCI peut recevoir des apports en numéraire, en nature ou en industrie</p> <p>Apport en numéraire : il s'agit d'un apport d'argent. Par ailleurs, la loi ne prévoit aucune obligation de libération du capital lors de la constitution.</p> <p>Apport en nature : il s'agit d'apporter des biens autres qu'une somme d'argent, et en l'occurrence compte tenu de la spécificité de la société, les apports en nature réalisés au profit d'une SCI seront essentiellement constitués de biens immobiliers.</p> <p>Apport en industrie : il consiste en un apport de savoir-faire ou de connaissance</p>
Gérance	La SCI est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, choisi ou non parmi les associés. Le ou les gérants peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Le gérant engage sa responsabilité en cas d'infraction aux lois et règlements, en cas de violation des statuts ou des fautes commises dans l'exercice de ses fonctions.
Responsabilité et droits de l'associé	<p>Les associés sont responsables indéfiniment des dettes de la société à proportion de leur quote-part de détention du capital. La qualité d'associé offre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un droit à l'information : les associés ont la possibilité de consulter au siège social l'ensemble des documents émis ou reçus par la société ; - Un droit aux bénéfices et une contribution aux pertes : tout associé a droit à une partie des bénéfices et doit contribuer aux pertes réalisées par la société ; - Un droit de participation aux décisions collectives : Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives.
Transmission des parts sociales	<p>Les cessions de parts aux ascendants ou descendants d'un associé sont en principes libres, sauf à ce que les statuts prévoient un agrément préalable obligatoire.</p> <p>Les cessions de parts autres qu'aux ascendants ou descendants sont soumises à l'agrément des associés. Cependant, les statuts peuvent prévoir que les cessions de parts, au profit du conjoint d'un associé ou entre associés, sont libres.</p>

• QUEL EST LE REGIME FISCAL DE LA SCI ?

• Régime applicable de plein droit

Les SCI dont l'activité consiste en la location de biens immobiliers nus (non meublés, non aménagés) relèvent de l'impôt sur le revenu. En conséquence, les revenus tirés de la location d'immeubles nus sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, au nom des associés personnes physiques.

• Option d'application de l'impôt sur les sociétés

Une SCI peut être passible de l'impôt sur les sociétés, notamment dans deux situations :

- Soit du fait de l'exercice d'une activité qualifiée de commerciale ;

En principe, les SCI n'exerce que des activités de nature civile, toutefois la location d'immeuble meublés est classée parmi les activités commerciales.

- Soit par le choix délibéré de se soumettre à l'impôt sur les sociétés ;

Les SCI ont la possibilité de se soumettre volontairement à l'impôt sur les sociétés. Cependant, il faut noter que cette option présente un caractère irrévocable.

• QUEL EST LE REGIME FISCAL DES ASSOCIES ?

• Concernant les SCI relevant de l'impôt sur le revenu

Quelle que soit la date de clôture de l'exercice de la société, la période retenue pour établir l'impôt correspond à l'année civile.

Dans ces SCI, la société n'est pas en tant que tel un redevable de l'impôt. En conséquence, la société détermine son résultat en fonction des règles applicables aux revenus fonciers.

Une fois le résultat déterminé, ce dernier est réputé acquis par les associés, au 31 décembre, à proportion de leur quote-part dans la société. De ce fait, les associés personnes physiques déclarent la part de bénéfice leur revenant au titre de leurs revenus fonciers.

• Concernant les SCI relevant de l'impôt sur les sociétés

Dans cette situation, les règles de l'impôt sur les sociétés trouvent à s'appliquer.

Le taux normal de l'impôt sur les sociétés est fixé à 25%. Cependant, sous certaines conditions, la SCI peut bénéficier du taux réduit d'imposition s'élevant à 15 %.

Le taux réduit de l'impôt sur les sociétés s'applique à la fraction des bénéfices n'excédant pas 38 120 €.

N'hésitez pas à contacter votre expert-comptable pour un diagnostic approfondi !