CERFRANCE
entreprendre, ensemble

Choisir la SCI : les points clés

Vous souhaitez acquérir et gérer un ou des biens immobiliers à plusieurs ? La SCI (Société Civile Immobilière) vous permet **d'investir dans un patrimoine immobilier à partir de deux associés.** Les raisons de créer une SCI sont multiples : augmenter vos fonds afin de faciliter l'acquisition de bien et l'obtention de prêts bancaires, avoir une alternative à l'indivision, transmettre du patrimoine, séparer l'immobilier professionnel et privé… **Chaque associé dispose de parts** au sein de la SCI, qu'il peut vendre ou léguer. Le capital minimum requis est de 1€.

• VOS QUESTIONS FRÉQUENTES

› Comment s'organise la gestion d'une SCI ?

Il est possible d'**ouvrir le capital à de nouveaux associés**, et de **faire varier ce capital** selon les besoins d'investissement. Les associés désignent **un gérant** (ou des co-gérants), associé ou tiers, dont les pouvoirs peuvent être définis dans les statuts. Il représente également la SCI auprès des tiers et est responsable civilement et pénalement. La tenue d'une assemblée générale annuelle est obligatoire.

› Quel régime fiscal s'applique à la SCI ?

Les bénéfices de la SCI sont distribués entre les différents associés et doivent être déclarés **en tant que revenus fonciers dans la déclaration d'impôt sur le revenu** (IR) de chacun. Dans le cas d'une activité commerciale, la SCI est soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) et ses charges réelles seront déductibles.
Elle peut aussi opter à l'impôt sur les sociétés (IS) dans ce cas la fiscalité de la plus-values sur la vente de biens ou sur parts est alors différente.

› Est-il possible de vendre ou transmettre ses parts dans une SCI ?

Oui, mais l'associé cédant doit en principe obtenir **l'accord des autres associés** (à l'unanimité ou à la majorité). Si l'acheteur est un associé, les statuts peuvent lui interdire ce rachat. S'il s'agit d'un ascendant ou descendant, la cession est théoriquement libre, mais l'accord de tous peut être demandé dans les statuts. L'achat ou la cession à un tiers extérieur sont toujours soumis à l'accord de tous.

› Quelles sont les responsabilités en cas de défaillance de la SCI ?

Les créanciers devront tout d'abord engager une action auprès de la SCI. Si cette dernière est infructueuse, ils pourront se tourner vers les associés. Ces derniers sont responsables indéfiniment des dettes à hauteur de leur part dans le capital. Cela signifie que leur patrimoine personnel est engagé.

SCI : vos statuts à la carte pour bien réussir

Deux formules d'accompagnement vous sont proposées, pour s'adapter au mieux à vos impératifs et besoins.

	FORMULE STANDARD J'ai déjà choisi mes statuts	FORMULE CLÉS EN MAIN J'ai besoin de conseil pour choisir le bon statut
CONSEIL PRÉALABLE À LA CRÉATION		
› Présentation des caractéristiques de la SCI, vérification de sa cohérence par rapport à votre projet		✓
› Choix du mode d'apport en capital		✓
› Modalités de mouvement d'associés		✓
› Régime fiscal IR/IS : explications des avantages et inconvénients		✓
› Compte rendu du projet et de vos choix		✓
› Étude chiffrée pour choisir le régime fiscal		*En option*
› Échange avec le notaire et la banque		*En option*
DOCUMENTS JURIDIQUES		
› Rédaction d'un projet de statut pour faire avancer les démarches de création (banque...)	✓	✓
› Rédaction des statuts par un juriste	✓	✓
› Bénéficiaire effectif	✓	✓
› Réalisation des formulaires de constitution	✓	✓
› Rédaction et publication de l'annonce légale	✓	✓
› Bail commercial	*En option*	*En option*
SERVICES ADDITIONNELS		
› Dépots des statuts avec assurance anti-rejet auprès du greffe du tribunal de commerce	✓	✓
› Dépôt express des statuts via la plateforme Certigreffe	✓	✓
› Avance du paiement des frais de débours administratifs	✓	✓
› RDV de signature avec votre expert juridique (en présentiel ou à distance)	✓	✓
› Assurance responsabilité civile professionnelle	✓	✓
› Fourniture d'un registre d'assemblées générales	*En option*	✓
TARIFS SANS OPTION	**650 €**	**950 €**

Tous vos besoins d'appui sur des prestations complémentaires peuvent être étudiés pour vous apporter le support requis, à notre taux horaire classique.

Frais administratifs (non inhérents à Cerfrance)

- Frais de greffe
- Publication annonce légale (à confirmer)