

# La Société Civile Immobilière

## S.C.I.

### **Définition**

La SCI est une société, réunissant plusieurs personnes, au minimum deux, parents, amis.., qui s'associent pour acquérir et gérer un ou plusieurs biens immobiliers. Les associés ne sont pas propriétaires des biens mais de parts qu'ils peuvent ensuite transmettre.

La SCI est représentée par un gérant, nommé par les associés, qui définissent les pouvoirs qui lui sont conférés.

Lorsque la SCI achète le bien, elle paye les mêmes droits qu'un particulier et peut bénéficier des mêmes avantages (amortissement, défiscalisation etc...). Les loyers perçus constituent des revenus. Chaque associé percevra des dividendes au prorata de sa quote-part dans la SCI et il devra acquitter un impôt, en fonction du résultat fiscal annuel.

### **Les avantages**

C'est une bonne solution pour éviter les contraintes de l'indivision, dans la mesure où le gérant nommé par les associés de la SCI peut prendre seul les décisions nécessaires à la bonne gestion du patrimoine.

Elle offre un avantage patrimonial, car contrairement à un bien immobilier qui ne peut être transmis par tranche, une SCI peut être donnée partiellement sous forme de donation de parts sociales.

Elle peut constituer une protection contre ses créanciers personnels, dans la mesure où l'endettement de la SCI se distingue de l'endettement personnel de ses associés, et compte tenu de l'absence de facilité de revente des parts.

### **Notre conseil**

Le recours à une SCI doit faire l'objet d'une analyse approfondie auprès d'un spécialiste. La SCI peut se révéler très utile pour un financement immobilier, à condition de savoir si c'est la solution la mieux adaptée.

Quelle que soit votre situation, nous vous accompagnons dans l'élaboration votre dossier, pouvant aller jusqu'à la constitution de votre SCI et la recherche de son financement.