

CRÉATION SCI

LE GUIDE PRATIQUE

CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR



NOUVELLE ÉDITION

DOCUMENT D'INFORMATION ÉDITÉ PAR MES-STATUTS-SCI.FR
dépôt légal Novembre 2023



Depuis plus de 10 ans,
j'accompagne les investisseurs
dans leurs projets.
Conseil en Gestion de Patrimoine,
Formations, développement
d'outils d'aide à la décision en
investissement immobilier,
créations de sociétés : SCI, SARL...

J'ai conçu ce guide afin de vous
apporter l'éclairage le plus
efficace possible dans la création
de votre SCI.

**Des informations concrètes.
Les conseils d'un professionnel.**

Laurent de Moras

Conseiller en Gestion de Patrimoine

DES CONNAISSANCES POUR VOTRE PROJET

Dans l'immobilier, les erreurs ou
les approximations coûtent vite
très cher.

Avec de **solides connaissances**
techniques (réglementation,
fiscalité, financement), faire les
bons choix sur la structure
juridique qui détiendra le
patrimoine est plus facile.
SCI IS ou IR, par exemple...

Ce que vous devez savoir pour
une création de société qui
vous convient, tant au niveau
patrimonial et financier qu'au
niveau fiscal.

Cette forme juridique répond à
des règles de fonctionnement
que vous devez prendre en
compte pour mener à bien
votre projet.

Pour un accompagnement personnalisé, contactez
mes-statuts-sci.fr afin d'adapter vos statuts et votre
projet à vos objectifs. contact@mes-statuts-sci.fr



Plus de 700 investisseurs formés

*Bonne lecture
de ce guide dédié
à votre future SCI*

mes-statuts-sci.fr

SOMMAIRE

COMPRENDRE

LA SCI : KEZAKO

La société page 03
Les associés
Le formalisme

POURQUOI CRÉER
UNE SCI

Gestion de patrimoine page 04
Investissement immobilier
Location - Gestion
Protection patrimoniale

SCI : AVANTAGES /
INCONVÉNIENTS

Les avantages page 05
Les inconvénients page 06

SCI : CHOISIR LA
FISCALITÉ

SCI à l'impôt sur le revenu : IR page 07
SCI à l'impôt sur les sociétés : IS page 08
Tableau comparatif page 09
Exemple chiffré page 10

TVA : OUI / NON

Explications et conseils page 14

LES CONSEILS DU CGP*

*CONSEILLER EN GESTION DE
PATRIMOINE

Qui doit signer le compromis page 15
La clause de substitution

CRÉER

QUESTIONS
FRÉQUENTES

Modes de location page 16
SCI Familiale / Non familiale

LA CRÉATION DE LA SCI

Diagnostic page 17
Ordre des opérations et coût

LES STATUTS

A quoi servent les statuts ? page 18
Mentions obligatoires
Gérance

POINT D'ÉTAPE

Les formalités à accomplir page 19

MES-STATUTS-SCI.FR
CRÉE VOTRE SOCIÉTÉ

La création de votre SCI sur mesure page 20

LA SCI : KEZAKO

La SCI est une structure juridique largement utilisée dans le domaine de l'immobilier et de la gestion patrimoniale. Elle offre de nombreux avantages et possibilités pour les investisseurs et propriétaires immobiliers.

Quelles sont les principales caractéristiques de la SCI, son utilisation et les personnes qui peuvent en bénéficier ?



La société : La Société Civile Immobilière est une forme de société civile* dont l'objet principal est la détention et la gestion de biens immobiliers. Elle est régie par les dispositions du Code civil et offre un cadre juridique adapté à la gestion collective (à plusieurs) de biens immobiliers. La SCI est souvent utilisée pour des raisons patrimoniales et familiales et n'est aucunement adaptée à une activité commerciale. Les associés d'une SCI détiennent des parts sociales et bénéficient ainsi d'un statut spécifique.

** Société civile : société dont l'objet social est une activité civile, c'est-à-dire qui n'est ni commerciale, ni industrielle, ni artisanale.*

Les associés : La SCI peut être constituée entre des personnes physiques (particuliers) et/ou des personnes morales (sociétés). Les associés peuvent être membres d'une même famille, tels que des parents, des frères et sœurs, ou des conjoints, ou encore des tiers comme des partenaires d'affaires ou des investisseurs. Il n'y a pas de limite maximum au nombre d'associés dans une SCI, et la participation peut varier en fonction des parts sociales détenues. Le nombre minimum d'associés est de 2. On peut être associé de plusieurs SCI, et cela, sans limites.

Le formalisme : La création d'une SCI nécessite un certain formalisme juridique, tel que la rédaction des statuts, la nomination d'un gérant et l'immatriculation au Registre du Commerce et des sociétés. Parmi les obligations, il y a également la tenue d'une comptabilité ainsi que la tenue d'une assemblée générale annuelle.

La SCI présente de nombreux avantages et peut être utilisée à diverses fins. Prévue pour détenir de l'immobilier, elle va remplir différentes missions dont l'objectif sera de protéger les intérêts des associés. Selon la priorité donnée à certains objectifs, une option ou une autre aura leur préférence.



POURQUOI CRÉER UNE SCI ?

Gestion patrimoniale : La SCI permet de regrouper des biens immobiliers détenus par plusieurs personnes au sein d'une structure commune. Cela peut faciliter la gestion et la transmission du patrimoine familial. Par exemple, une famille peut créer une SCI pour détenir un bien immobilier familial et faciliter sa transmission aux générations futures.

On pourra, à l'inverse et selon la stratégie et les objectifs, isoler les biens en matière de détention et de fiscalité. Cela peut être très pertinent en cas de multi-détention, c'est aussi ce que permet la SCI. Les enjeux patrimoniaux sont donc à prendre en compte pour une analyse efficace afin d'établir une stratégie adéquate.

Investissement immobilier : La SCI est également un outil privilégié pour les investissements immobiliers. Elle permet à plusieurs investisseurs de se regrouper pour acquérir des biens immobiliers de manière collective. Cela réduit les risques et facilite la gestion de l'investissement.

Location et gestion locative : La SCI peut être utilisée pour la location et la gestion locative de biens immobiliers. Les associés de la SCI peuvent ainsi bénéficier d'un cadre juridique clair et d'une répartition des tâches pour la gestion des biens loués.

Protection du patrimoine : La SCI peut offrir une protection du patrimoine en cas de difficultés financières ou de litiges. En détenant les biens immobiliers au nom de la SCI, ils sont dissociés du patrimoine personnel des associés, ce qui peut limiter leur responsabilité financière. Une SCI peut donc détenir votre résidence principale, des biens de famille (Parents, grands-parents, frères et sœurs, cousins et cousines, neveux et nièces..., enfants, petits-enfants) ou des biens destinés à la location.

Véritable outil de gestion patrimoniale, la SCI permet d'organiser, prévoir de nombreux paramètres.

La rédaction des statuts est donc une étape cruciale pour une vraie protection de votre patrimoine, des associés, et de leurs ayants-droit.



SCI : AVANTAGES

POUVOIRS SUR MESURE

- Aménagement des statuts (nomination et révocation du gérant, règles de quorum et de majorité, clause agrément pour les nouveaux entrants).
- Limitation précise des pouvoirs au gérant. On évite ainsi l'obligation de votes à chaque décision.

(en indivision, on peut prévoir une convention d'indivision qui permettra de régler son fonctionnement, notamment pour la conservation et l'entretien du patrimoine indivis)

TRANSMISSION DE PATRIMOINE

La transmission progressive d'un patrimoine peut se faire, en conservant les pouvoirs, si cela a bien été prévu dans les statuts.

FINANCEMENT

Avec les nouvelles règles concernant l'endettement sur l'immobilier, édictées par la HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière), certaines banques, pour contourner la règle appliquée aux particuliers (35% d'endettement maximum) suggèrent à leurs clients de passer par un achat en SCI. La SCI étant un professionnel de l'immobilier, on considère alors que les règles du HCSF ne s'appliquent pas...

UN OUTIL DE GESTION DE PATRIMOINE

Cet outil sera le véhicule fiscal et patrimonial de l'immobilier détenu.

Il s'agit d'un outil qu'on doit bâtir sur mesure pour répondre à un objectif prioritaire parmi d'autres objectifs. C'est une stratégie de long terme pour laquelle il convient d'être pertinent dans les choix. Une vraie analyse de la situation, des besoins et des objectifs est une étape clé de sa construction. C'est ensuite que l'on crée la SCI.

SCI : INCONVÉNIENTS

FINANCEMENT

Certaines banques considèrent le financement en prêt professionnel, d'autres en prêt aux particuliers. Cela fait une vraie différence :

- **Prêt aux particuliers** : Les indemnités de remboursement anticipé (IRA) : elles sont encadrées par la loi pour un particulier : **3%** du capital restant dû avec un maximum d'un semestre d'intérêts, délai de réflexion incompressible de 10 jours.
- **Prêt professionnel** : Les pénalités passent à **10%** et le délai de réflexion de 10 jours disparaît. Délégation d'assurance crédit postérieure à la signature du contrat devenue impossible (*possibilité réservée aux particuliers*).

COMPTABILITÉ

- Obligation est faite aux SCI de tenir une comptabilité.
- Obligation de tenir une Assemblée Générale annuelle.

RESPONSABILITÉ INDÉFINIE DES ASSOCIÉS

En théorie, la responsabilité d'un associé s'arrête à son pourcentage de détention des parts.

Mais les banques demandant une caution solidaire et indéfinie, avec renonciation au bénéfice de discussion, chaque associé est solidairement responsable des engagements de la société.

Laurent de Moras
Conseiller en Gestion de Patrimoine



LE CONSEIL MES-STATUTS-SCI.FR

RÈGLES DE PRUDENCE : ENFANT MINEUR

Vous souhaitez intégrer un enfant mineur à votre SCI, cela comporte des conséquences juridiques importantes pour lui.

CLAUSE D'AGRÉMENT

Si la clause d'agrément permet de sélectionner les associés, les parts d'un associé sortant (*vente ou décès*) doivent trouver preneur au prix proposé par un tiers (*acheteur ou héritier*). Si cet accord n'est pas possible parmi les associés en place, le nouvel entrant ne pourra être évité. Les règles de succession doivent faire l'objet d'une attention toute particulière afin de définir les priorités de protection concernant les associés, leurs conjoints et enfants éventuels.

Nous pouvons vous conseiller sur ces sujets.

SCI : CHOISIR LA FISCALITÉ

IMPÔT SUR LE REVENU



Imposition : Les revenus de la SCI sont imposés entre les mains des associés, en fonction de leur quote-part. On parle ici de revenus fonciers.

Chaque associé déclare sa part de revenus fonciers provenant de la SCI dans sa déclaration de revenus personnelle. Ils viennent s'ajouter aux autres revenus, d'activité (salaires, retraites, BIC, BNC...) et les autres revenus du patrimoine : dividendes, revenus d'activités de loueur en meublé, par exemple.

Taux d'imposition :

Barème progressif de l'impôt sur le revenu, pour la part de chaque associé.

Tranches marginales : 0 / 11 / 30 / 41 / 45 %. Les revenus fonciers sont ajoutés à vos autres revenus (d'activité et du patrimoine)

Le coût «fiscal» de des revenus fonciers sera également complété des prélèvements sociaux : CSG-CRDS : 17,2%.

A titre d'exemple, le coût pour un contribuable marié (ou Pacsé) sans enfant dont le revenu du foyer dépasse 60.000 € est de 30% + 17.2% sur la base imposable. (recettes - charges).

Point de repère :

La base taxable (le revenu foncier, hors déficit foncier) est de l'ordre de 55 à 60% des loyers bruts, en début de financement.

OPTION MODIFIABLE

Vous pouvez opter ultérieurement pour l'impôt sur les sociétés (IS) l'année de la création jusqu'au 31/12, puis chaque année avant le 31 Mars pour l'année en cours. ATTENTION : le retour en arrière sera alors impossible.



Profitez du rendez-vous conseil pour valider ce point essentiel avec notre Conseiller en Gestion de Patrimoine.

mes-statuts-sci.fr

SCI : CHOISIR LA FISCALITÉ

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Imposition : La SCI est considérée comme une entité fiscale distincte, soumise à l'IS.

L'IS est calculé sur les bénéfices réalisés par la SCI, après déduction des charges et amortissements. Les amortissements sont la comptabilisation de la perte de valeur d'un bien. Même si on peut considérer qu'un bien immobilier n'a pas vocation à perdre de valeur, le fisc prévoit la déductibilité de cette quote-part de dépréciation fictive du résultat de la SCI.



Taux d'imposition :

Le taux d'IS applicable aux SCI est de 15% sur les premiers 42 500 euros de bénéfices, puis de 25% au-delà (*si CA inférieur à 10M€ et détention au moins égale 75% en personnes physiques, directe ou indirecte*).

Ce taux peut être avantageux pour les contribuables fortement imposés à l'impôt sur le revenu, et donc, pour des SCI susceptibles de générer des résultats (bénéfices) élevés, car ce taux est généralement inférieur aux tranches marginales d'imposition de l'IR.

Avantages fiscaux :

Les amortissements comptabilisés permettent de réduire la base imposable, éventuellement, jusqu'à créer un déficit.

Les déficits sont reportables sans limitation de durée.

Mais...

Les amortissements sont «repris» lors du calcul de la plus value de cession.

OPTION IRRÉVOCABLE... MAIS...

En principe, l'option IS est définitive.

Mais vous bénéficiez du droit au remords pour revenir à l'impôt sur le revenu. C'est possible pendant seulement 5 ans (*sous conditions*).



Profitez du rendez-vous conseil pour valider ce point essentiel avec notre Conseiller en Gestion de Patrimoine.

mes-statuts-sci.fr



COMPARATIF SCI IS / SCI IR

PAR MES-STATUTS-SCI.FR

DISPONIBILITÉ DES FONDS

Comprendre les différences entre les deux types de SCI pour décider

	SCI À L'IR	SCI À L'IS
Trésorerie	Recettes - Charges	Recettes - Charges
Base taxable (= Résultat)	+ Recettes - Charges	+ Recettes - Charges - Amortissements
Imposition		
Qui paye	Les associés selon leur quote-part	La société
Combien	TMI (Tranche Marginale d'Imposition : 11/30/41/45%) + CSG-CRDS : 17.2%	Impôt sur les Sociétés 15 % jusqu'à 42.500 € de résultat. puis 25%
Trésorerie disponible pour les associés	✓ A tout moment, sans condition	✗ La trésorerie appartient à la société
Disposer de la trésorerie		
Condition	Aucune	Résultat positif pour distribution dividende
Imposition	L'impôt a déjà été payé que la trésorerie soit prise ou pas	2 options fiscales : ■ Flat Tax (PFU) = 30% (impôt 12.8% + PS 17.2%) ■ selon TMI (TMI + PS)

PS : Prélèvements sociaux : CSG - CRDS



**CONFIEZ LA CRÉATION DE VOTRE SCI À
MES-STATUTS-SCI.FR**

mes-statuts-sci.fr

EXEMPLE CHIFFRÉ EN SCI À L'IR

Appartement : 55 m²

Prix d'achat FAI :	225.000 €
Travaux prévus :	12.000 €
Frais de Notaire :	15.000 €
Frais d'agence :	15.000 €
Apport :	35.000 €

Charges annuelles

Taxe Foncière :	2.500 €
Charges de Copro :	1.200 €
Intérêts 4% (année 1) :	6.000 €
Assurance PNO :	450 €
Crédit <u>mensuel</u> (20 ans) :	(1.580 €)

LOYER MENSUEL : 1.250 €

Pour faire simple ici, on va rester sur les charges mentionnées, non indexées de leurs revalorisations annuelles (ou baisse des intérêts d'emprunt). Idem pour les loyers, on ne va pas indexer, afin que tout soit facile à comprendre techniquement.

CALCUL DE LA BASE TAXABLE :

Précision :

Les frais de comptabilité sont retirés. En SCI à l'IR, le comptable n'est pas obligatoire. La tenue de comptabilité est obligatoire, mais elle est bien plus simple qu'à l'impôt sur les Sociétés.

RECETTES - CHARGES ANNUELLES :

Recettes : $1.250 \times 12 = 15.000$ €

Charges : $2.500 + 1.200 + 6.000 + 450 = 10.150$ €

Base taxable = **4.850 €** (on garde ce nombre pour la suite)

Ici, pas de dégressivité des amortissements, puisqu'il n'y en a pas.

Les variations seront dues aux différents index, comme indiqué en préambule

CALCUL DE LA TRÉSORERIE :

A l'impôt sur le revenu, la différence entre la trésorerie et la base taxable porte essentiellement sur 1 chose :

Base taxable : on compte les intérêts payés dans la mensualité.

Trésorerie : on compte la mensualité totale du crédit.

Recettes : $1.250 \times 12 =$ + 15.000 €

Dépenses : $2.500 + 1.200 + [1.580 \times 12] + 450 =$ - 23.110 €

Trésorerie : $15.000 - 23.110 =$ **- 8.110 €**

IMPORTANT

C'est encore plus vrai à l'IR, on peut avoir une trésorerie négative et pourtant avoir une base taxable positive.

EXEMPLE CHIFFRÉ EN SCI À L'IS

Appartement : 55 m²

Prix d'achat FAI :	225.000 €
Travaux prévus :	12.000 €
Frais de Notaire :	15.000 €
Frais d'agence :	15.000 €
Apport :	35.000 €

Charges annuelles

Taxe Foncière :	2.500 €
Charges de Copro :	1.200 €
Intérêts 4% (année 1) :	6.000 €
Assurance PNO :	450 €
Crédit <u>mensuel</u> (20 ans) :	(1.580 €)
Frais de comptabilité :	900 €

LES AMORTISSEMENTS

BASE DE CALCUL :

Le bien comporte deux parties distinctes (au niveau comptable) : le bâti et le foncier : la construction et le terrain.

Selon l'emplacement du bien, le terrain vaut plus ou moins cher.

Par exemple, si le m² acheté vaut 12.000 €, on considère que le terrain vaut beaucoup plus cher que sur une région où le m² construit vaut 2.000 €.

En comptabilité, le terrain ne s'amortit pas.

Pour le bien de l'exemple, on va considérer que le terrain vaut 20% du prix total : Nous avons donc un terrain qui vaut 20 % x 225.000 € = 45.000 €.

NOTA : Selon les comptables, on amortira le bien au prix net vendeur ou le bien au prix FAI. Le prix du terrain sera alors également calculé selon ces règles. Les frais d'agence et de notaire peuvent être passés en amortissements ou en charges.

On calcule la valeur à amortir : 225.000 - 45.000 = 180.000 €.

MODE DE CALCUL :

On va maintenant amortir le bien selon un « plan d'amortissement ».

On peut retenir cet exemple de calcul (très utilisé par les comptables, mais chaque comptable aura sa propre façon de travailler qui, dans l'ensemble se rapprochera de ce calcul).

	Quote-part du bâti	Valeur	Durée	Valeur annuelle
Gros oeuvre :	40 %	72.000 €	40 ans	1.800 €
Façades :	10 %	18.000 €	20 ans	900 €
Installations (électricité / Plomberie) :	20 %	36.000 €	15 ans	2.400 €
Agencements :	30 %	54.000 €	10 ans	5.400 €
Travaux :	(Valeur)	12.000 €	15 ans	800 €

(on peut ajouter des lignes : huisseries par exemple, et être encore plus précis dans le découpage du bâti pour amortir sur des durées différentes)

EXEMPLE CHIFFRÉ EN SCI À L'IS

Appartement : 55 m²

Prix d'achat FAI :	225.000 €
Travaux prévus :	12.000 €
Frais de Notaire :	15.000 €
Frais d'agence :	15.000 €
Apport :	35.000 €

Charges annuelles

Taxe Foncière :	2.500 €
Charges de Copro :	1.200 €
Intérêts 4% (année 1) :	6.000 €
Assurance PNO :	450 €
Crédit <u>mensuel</u> (20 ans) :	(1.580 €)
Frais de comptabilité :	900 €

LOYER MENSUEL : 1.250 €

Pour faire simple ici, on va rester sur les charges mentionnées, non indexées de leurs revalorisations annuelles (ou baisse des intérêts d'emprunt). Idem pour les loyers, on ne va pas indexer, afin que tout soit facile à comprendre techniquement.

CALCUL DE LA BASE TAXABLE :

RECETTES - CHARGES ANNUELLES - AMORTISSEMENTS :

Recettes : $1.250 \times 12 = 15.000$ €

Charges : $2.500 + 1.200 + 6.000 + 450 + 900 = 11.050$ €

Avant amortissements : Base taxable = **3.950 €** (on garde ce nombre pour la suite)

	- Amortissements	= Résultat taxable
Année 1 :	11.300 €.	- 7.350 €
Année 12 :	5.900 €.	- 1.950 €
Année 17 :	2.700 €.	+ 1.250 €
Année 22 :	1.800 €.	+ 2.150 €

CALCUL DE LA TRÉSORERIE :

La différence entre la trésorerie et la base taxable porte essentiellement sur 2 choses :

Base taxable : on compte les intérêts payés dans la mensualité et les amortissements.

Trésorerie : on compte la mensualité totale du crédit, et on ne déduit pas les amortissements.

Recettes : $1.250 \times 12 =$ + 15.000 €

Dépenses : $2.500 + 1.200 + [1.580 \times 12] + 450 + 900 =$ - 24.010 €

Trésorerie : $15.000 - 24.010 =$ - 9.010 €

IMPORTANT

AMORTISSEMENTS : Anticipez leur évolution. A eux seuls, ils modifient la base taxable.

TRÉSORERIE / BASE TAXABLE : 2 choses absolument différentes.

CALCUL DE L'IMPÔT EN SCI IS ET SCI IR

Appartement : 55 m²

Prix d'achat FAI : 225.000 €
Travaux prévus : 12.000 €
Frais de Notaire : 15.000 €
Frais d'agence : 15.000 €
Apport : 35.000 €

Charges annuelles

Taxe Foncière : 2.500 €
Charges de Copro : 1.200 €
Intérêts 4% (année 1) : 6.000 €
Assurance PNO : 450 €
Crédit mensuel (20 ans) : (1.580 €)
Frais de comptabilité : 900 €

LOYER MENSUEL : 1.250 €

SCI IS : BASE TAXABLE :

RECETTES - CHARGES ANNUELLES - AMORTISSEMENTS :

	Résultat taxable	Impôt à payer (15%)
Année 1 :	- 7.350 €	0 €
Année 12 :	- 1.950 €	0 €
Année 17 :	+ 1.250 €	187,50 €
Année 22 :	+ 2.150 €	322,50 €

NOTA : Pour faire simple, nous ne prenons pas en compte les reports de déficits. Dans cet exemple, il n'y aura pas d'impôts pendant environ 8 à 10 ans de plus, selon indices appliqués (+baisse intérêts d'emprunt). Donc, **pas de résultat distribuable sous forme de dividendes, même juste après la fin du crédit de 20 ans !**

SCI IR : BASE TAXABLE :

RECETTES - CHARGES ANNUELLES = 4.850 €

Fiscalité : Tout dépend de la TMI (Tranche Marginale d'Imposition de l'associé de la SCI). Prenons un couple (les 2 associés mariés : 100% des parts de la sci).

	Impôt à payer	CSG-CRDS à payer	Total à payer
en TMI 11 %	533,50 €	834,20 €	1.367,70 €
en TMI 30 %	1.455,00 €	834,20 €	2.289,20 €
en TMI 41 %	1.988,50 €	834,20 €	2.822,70 €
en TMI 45 %	2.182,50 €	834,20 €	3.016,70 €

Prélèvements sociaux : 17,2%

IMPORTANT

Il s'agit ici d'un exemple, avec un rendement brut donné qui a pour objectif de vous aider à comprendre le fonctionnement de ces fiscalités.

RAPPEL : La fiscalité des revenus n'est pas le seul à prendre en compte dans une stratégie d'investissement, et dans la construction d'une SCI.

Au moment de l'enregistrement de votre SCI, va se poser la question de l'option concernant la TVA.

Globalement, pour une SCI, à moins de dépasser des chiffres d'affaires, le réel sera le réel simplifié. L'autre option est la Franchise en base.

Explications et conseils

FAUT-IL OPTER POUR LA TVA ?

1 : La TVA : pour quels locataires :

Si le locataire est un professionnel, hors locaux d'habitation, on peut soumettre le loyer à la TVA. La SCI encaissera la TVA et la reversera au fisc.

Si les locaux sont des locaux d'habitation que vous louez à leurs occupants, la TVA ne leur sera pas facturée.

En résumé : locaux d'habitation : pas de TVA | Locaux pro : TVA possible.

2 : Le locataire est un professionnel :

Faut-il se soumettre au régime de TVA ?

Si vous construisez vos locaux, vous pouvez récupérer la TVA payée à vos prestataires.

2 situations si vous optez pour le régime TVA :

- Vous avez souscrit à un crédit spécifique pour la TVA, sur une durée qui correspond au délai de construction (2 ou 3 ans), vous remboursez le crédit qui vous avait servi à payer la TVA.
- Vous n'avez pas fait de crédit pour la TVA ou pour la construction. La TVA vous est remboursée, et vous conservez ce remboursement en trésorerie. Vous pouvez même à ce stade envisager le remboursement d'un compte courant associé (l'avance que l'associé a faite à la SCI), si tel est le cas.

La conséquence : En étant au régime de TVA, vous allez devoir facturer un loyer TTC (Toutes Taxes Comprises) à vos locataires (professionnels) qui pourront la récupérer s'ils sont au régime réel de TVA.

Dans le cas contraire, vous facturez un loyer HT à vos locataires professionnels, et non un loyer TTC. Le locataire ne paye pas la TVA, il ne la récupère pas. C'est neutre pour lui.

3 : Stratégie (locaux professionnels) :

Récupérer la TVA payée par des apports personnels peut avoir sa justification en matière de trésorerie. La contrepartie : la SCI devra s'acquitter de la taxe sur toutes ses futures recettes. Cela permettra également de récupérer la TVA sur les charges supportées dans le futur : prestations (agences, travaux...).

En dehors de cette situation, l'option TVA a de grandes chances de ne pas être la bonne. *(sous réserve d'analyse des chiffres du projet en amont de l'enregistrement de la société)*

LES CONSEILS DU CGP *



Signer le compromis en tant que société ou en nom propre ?

Important à savoir avant de décider, car les conséquences juridiques ne sont pas anodines.

*CGP : CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE

QUI DOIT SIGNER LE COMPROMIS ?

La SCI est un professionnel de l'immobilier. A ce titre, elle ne bénéficie pas automatiquement des protections de particuliers en matière d'achats immobiliers (sauf à les faire stipuler expressément) :

- clause de refus de financement :

En tant que particulier (personne physique), vous pouvez vous dédire en cas de refus de financement. Attention au cas particulier des locaux commerciaux qui n'entraînent pas cette protection par défaut *[Voir le conseil]*.

- Délai de réflexion de 10 jours :

A la signature du compromis, vous bénéficiez en tant que particulier d'un délai de réflexion (pour renoncer à l'achat, sans autre procédure).

CLAUSE DE SUBSTITUTION

La SCI n'est pas encore créée :

Vous allez signer ou l'avez déjà fait... Vérifiez qu'y figure bien une clause de substitution. C'est elle qui permettra d'acheter et emprunter au nom de la SCI que vous allez créer.

La SCI est déjà créée :

Signez en nom propre, avec faculté de substitution par toute personne morale.

LE CONSEIL

Signez toujours en nom propre, et non en tant que représentant d'une société, sauf à avoir un grand bénéfice à le faire, sans prendre de risques inutiles. Vous pouvez exiger les clauses protectrices des particuliers même si elles ne sont pas obligatoires. Le vendeur est alors libre d'accepter ou de refuser.

mes-statuts-sci.fr 

QUESTIONS FRÉQUENTES

MES-STATUTS-SCI.FR

Les paramètres techniques concernant les SCI sont nombreux, et il est difficile d'être parfaitement exhaustif sur ce document dont l'objectif est de répondre à vos interrogations les plus fréquentes dans ce type de démarches.

Il existe différentes sortes de SCI. Nous abordons ici les 2 principales.

La SCI classique qui a pour objectif de détenir et/ou louer des biens immobiliers.

La SCI de construction vente (SCCV) dont le but est de construire à partir d'un terrain ou après avoir détruit un bâti, en vue de construire ou reconstruire un ou plusieurs logements dans le but de les vendre.

Quels modes de location :

La SCI peut louer des biens en location nue (non meublée). Elle pourra alors être au choix des associés à l'impôt sur le revenu (IR) ou à l'impôt sur les sociétés (IS).

Elle pourra également louer des biens meublés. Dans ce cas, elle devra passer à l'IS. Tolérance à l'IR sous 10% des loyers en meublé, le reste étant en nu, ou dépassement exceptionnel de ces 10% (une fois non répétée et de manière inopportune, c'est important).

SCI familiale / non familiale :

Une SCI est dite familiale quand tous les associés sont conjoints, ascendants (parents), collatéraux (frères et soeurs), descendants (enfants).

Si tel n'est pas le cas, alors, les baux en nu ne sont plus par défaut de 3 ans mais de 6 ans. Cela change également l'éventuel droit de donner congé pour occupation personnelle du logement, par exemple.

Cette SCI familiale a également vocation à détenir une résidence principale.

Quelle fiscalité :

Il est courant de dire (dans les grandes lignes, et à vérifier selon le projet, la fiscalité des associés notamment) qu'on détient des biens en SCI à l'IS lorsqu'on est très fiscalisé, ou qu'on ne prévoit pas de revendre le bien. L'IR concerne plus souvent les contribuables les moins lourdement taxés et avec un objectif de revente plus tardif en bénéficiant des abattements pour durée de détention réservés aux particuliers. Mais comme pour toute vérité, il existe des contre-exemples. Faites-vous conseiller par un professionnel, comme un CGP, un Notaire, ou un Expert Comptable.

mes-statuts-sci.fr 

LA CRÉATION DE VOTRE SCI

DIAGNOSTIC DE PROJET

Les associés :

Chaque associé doit être identifié.
A ce stade, vous devez établir vos priorités
en matière de protection des associés.

La gérance :

Qui seront les gérants : un ou plusieurs
cogérants.
Définition de leurs pouvoirs.

La fiscalité :

Impôt sur le revenu ou sur les sociétés

DANS QUEL ORDRE OPÉRER - QUEL COÛT ?

	selon option choisie
Rédaction des statuts	
Rédaction et commande de l'annonce légale auprès d'un journal référencé dans le département du siège social de la société en création. Paraphes + signatures.	200 à 250 € TTC
Enregistrement de la société auprès du greffe du Tribunal de Commerce compétent. En ligne sur le site de l'Inpi. Dépôt des pièces justificatives	~ 90 € TTC
Déclaration des bénéficiaires effectifs (si réalisée ultérieurement)	~ 40 € TTC



Profitez de l'accompagnement de mes-statuts-sci.fr et de l'expertise de notre Conseiller en Gestion de Patrimoine.

mes-statuts-sci.fr

LES STATUTS

UN CONTRAT POUR PROTÉGER LE PATRIMOINE,
LES ASSOCIÉS ET LEURS AYANTS-DROIT

A QUOI SERVENT-ILS ?

Les statuts définissent les règles de fonctionnement de la société. Ils identifient les associés, et l'objet social de la société.

Ils sont le contrat qui lie et engage les associés envers eux-mêmes et envers les tiers (banques, créanciers, prestataires, locataires, administrations...).

LES MENTIONS OBLIGATOIRES

La forme : société civile immobilière

Le nom : la dénomination sociale

Le siège social : son adresse légale

L'identité des associés (personnes physiques ou morales)

L'objet social (à caractère purement civil)

Le montant du capital social

Les apports des associés (en numéraire et en nature)

La répartition des parts sociales, la valeur nominale correspondante, les droits et obligations afférents.

La durée de la société (Maxi 99 ans)

Les règles de convocation des assemblées générales

La date de clôture des exercices comptables, et la date de 1ère clôture

Les règles de cession des parts, en précisant si une clause d'agrément est prévue.

LA GÉRANCE

La gérance peut être indiquée dans les statuts ou par acte séparé. Le fait de ne pas l'indiquer dans les statuts permet de ne pas avoir de frais de formalités lors de son changement, par la désignation de nouveaux gérants.



**CONFIEZ LA CRÉATION DE VOTRE SCI À
MES-STATUTS-SCI.FR**

mes-statuts-sci.fr

POINT D'ÉTAPE

VOUS AVEZ VALIDÉ LE PROJET

Vous avez retenu l'option SCI.
Vous connaissez les associés, avez décidé du capital social, du siège social, de la gérance, de la fiscalité IS ou IR.

RAPPELS :

Si vous avez un achat en cours, vous avez validé l'existence de la clause de substitution dans le compromis.

Si vous avez avancé avec une banque, vous avez pensé à vérifier si on vous propose un prêt professionnel ou particulier.



LES FORMALITÉS RESTANT À ACCOMPLIR



1 RÉDACTION DES STATUTS DE LA SCI

Respect des objectifs et des mentions obligatoires



2 RÉDACTION & PAIEMENT ANNONCE LÉGALE

Dénomination, associés, gérance, capital et siège social



3 RÉUNIR LES DOCUMENTS

Justificatifs d'identité et de domicile, Kbis (si personne morale)



4 ENREGISTRER LA SOCIÉTÉ & PAYER LA FORMALITÉ

Bénéficiaires effectifs + Déposer les pièces en ligne

Nous prenons en charge toutes ces démarches de création de votre SCI.
Si vous préférez bénéficier d'un rendez-vous conseil préalable, afin d'analyser votre projet, nous sommes à votre disposition.



**CONFIEZ LA CRÉATION DE VOTRE SCI À
MES-STATUTS-SCI.FR**

mes-statuts-sci.fr

LA CRÉATION DE VOTRE SCI

PAR MES-STATUTS-SCI.FR



Grâce à un questionnaire d'auto-diagnostic, vous faites le point sur votre projet, votre SCI et ses contraintes.

Vous évaluez ainsi le niveau de technicité et votre besoin d'appui et de conseils.

NOUS NOUS CHARGEONS DE TOUTE LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE POUR VOUS

STATUTS EXPRESS

- ✗ Rendez-vous conseil personnalisé
- ✓ Rédaction personnalisée des statuts
- ✓ Vérification du dossier
- ✓ Rédaction annonce légale
- ✓ Immatriculation au Greffe (anti-rejet inclus)
- ✓ Inscription au RBE
- ✗ Traitement en 24h
- ✗ Frais de formalités légales inclus *

EXPRESS PRÉMIUM

- ✓ Rendez-vous conseil personnalisé 15 mn
- ✓ Rédaction personnalisée des statuts
- ✓ Vérification du dossier
- ✓ Rédaction annonce légale
- ✓ Immatriculation au Greffe (anti-rejet inclus)
- ✓ Inscription au RBE
- ✓ Traitement en 24h
- ✗ Frais de formalités légales inclus *

FORMULE INTÉGRALE

- ✓ Rendez-vous conseil personnalisé 1h15
- ✓ Rédaction personnalisée des statuts
- ✓ Vérification du dossier
- ✓ Rédaction annonce légale
- ✓ Immatriculation au Greffe (anti-rejet inclus)
- ✓ Inscription au RBE
- ✓ Traitement en 24h
- ✓ Frais de formalités légales inclus

* Vous réglez ces frais à mes-statuts-sci.fr qui se charge de régler ensuite directement auprès des organismes.



**CONFIEZ LA CRÉATION DE VOTRE SCI À
MES-STATUTS-SCI.FR**

mes-statuts-sci.fr

Depuis plus de 10 ans, j'accompagne les investisseurs dans leurs projets. Conseil en Gestion de Patrimoine, Formations, développement d'outils d'aide à la décision en investissement immobilier, créations de sociétés : SCI, SARL...

J'ai conçu ce guide afin de vous apporter l'éclairage le plus efficace possible dans la création de votre SCI.

CRÉATION SCI LE GUIDE PRATIQUE

À SAVOIR AVANT DE CRÉER
VOTRE SCI



Session de formation à l'investissement locatif

Des informations concrètes.
Les conseils d'un
professionnel.

UN VRAI GUIDE PRATIQUE

Ce que vous devez savoir pour une création de société qui vous convient, tant au niveau patrimonial et financier qu'au niveau fiscal.

Cette forme juridique répond à des règles de fonctionnement que vous devez prendre en compte pour mener à bien votre projet.

Utiles

Le blog :
<https://www.mes-statuts-sci.fr/blog>

email :
contact@mes-statuts-sci.fr