

SCI – Société civile immobilière

Caractéristiques

- ❑ **Associés** : Minimum 2. Personne physique ou morale. Non commerçant.
- ❑ **Montant minimum du capital** : Pas de minimum, mais un apport doit être effectué.
- ❑ **Capital minimum à débloquent à la création** : Aucun.
- ❑ **Apports** : En numéraire, en nature et en industrie.
- ❑ **Responsabilité des associés** : Indéfinie sur les dettes sociales à proportion de la part des associés dans le capital social.
- ❑ **Dirigeants** : Un ou plusieurs gérants. Personne physique ou morale. Associé ou un tiers.
- ❑ **Responsabilité des dirigeants** : Responsabilité civile et pénale.
- ❑ **Nomination, révocation des dirigeants** : Dans les statuts ou lors des assemblées générales ordinaires (AGO). Majorité simple : 50% + 1 voix, sauf disposition contraire dans les statuts.
- ❑ **Durée de la fonction de dirigeant** : Limitée ou illimitée.
- ❑ **Régime fiscal, imposition sur les bénéfices** :
Chaque associé est soumis à l'impôt sur le revenu proportionnellement à ses parts dans le capital social : catégorie des revenus fonciers pour les personnes physiques.
Possibilité d'opter pour le régime fiscal d'impôt sur les sociétés.
- ❑ **Déduction rémunération du dirigeant** : En principe, non (sauf option pour l'impôt sur les sociétés).

- ❑ **Régime fiscal du dirigeant :**
Gérant personne physique associé :
 - SCI soumise à l'impôt sur le revenu : catégorie BIC ou BNC ou BA ou revenus fonciers,
 - SCI soumise à l'impôt sur les sociétés (option) : catégorie des traitements et salaires.
 - SCI soumise à l'impôt sur les sociétés (de droit) : catégorie BNC.
Possibilité d'être imposable dans la catégorie traitements et salaires si le mandat social se cumule avec un contrat de travail.Gérant personne physique non associé : catégorie des traitements et salaires.

- ❑ **Régime social du dirigeant :**
Gérant personne physique associé : régime des travailleurs indépendants.
Gérant non associé : assimilé salarié.

- ❑ **Commissaire aux comptes :** Non, sauf si 2 des 3 seuils sont dépassés :
 - plus de 50 salariés
 - total du bilan supérieur à 1.550.000 €
 - total du chiffre d'affaires supérieur à 3.100.000 €

- ❑ **Transmission :** La cession des parts est libre entre les associés, ascendants, descendants et conjoints sauf en cas de clause particulière dans les statuts. La cession à des tiers donne obligatoirement lieu à un agrément des autres associés.

Avantages

- ❑ Le capital est fixé librement par les associés dans les statuts,
- ❑ Pas d'obligation de libérer le capital lors de la constitution de la société,
- ❑ Des apports en industrie peuvent être effectués et rémunérés,
- ❑ Le fonctionnement de la structure est souple.

Inconvénients

- ❑ Les associés sont tenus indéfiniment des dettes sociales,
- ❑ Le caractère mobilier des parts sociales ne permet qu'une prise de nantissement sur ces parts. Une hypothèque n'est pas possible.
- ❑ Les parts ne sont pas négociables.