

Guide pratique

SCI

Tout ce que vous devez savoir pour créer, gérer et développer votre SCI — objectifs, statuts, fiscalité, transmission.



Sommaire

Introduction	3
1) Qu'est-ce qu'une SCI ?	4
2) SCI ou indivision ?	5
3) Avantages & limites	6
4) Activités possibles en SCI	7
5) Zoom : SCI familiale	8
6) Créer une SCI : étapes clés	9
7) Exemple de dossier complet	10
8) Capital social & apports	11
9) Statuts : clauses indispensables	12
10) Immatriculation (Guichet unique)	13
11) Coûts & délais	14
12) Fonctionnement : associés & AG	15
13) Le gérant : rôle & responsabilité	16
14) Comptabilité & obligations	17
15) Fiscalité : IR / IS	18
16) Cession de parts & transmission	20
17) FAQ & ressources	21
Conclusion	22



Conseil de lecture

Gardez ce guide à portée de main : il couvre la création, le fonctionnement, la fiscalité et la transmission en SCI. À chaque étape, vous trouverez des check-lists et des erreurs fréquentes à éviter.

Introduction

Ce guide a été conçu pour vous aider à créer, gérer et sécuriser une Société Civile Immobilière (SCI) en 2026. La SCI est un outil puissant... à condition de bien cadrer l'objet social, la fiscalité (IR ou IS) et les règles de décision.



Investir à plusieurs

Acheter un bien en commun, définir les quotes-parts et éviter les blocages de l'indivision.



Organiser la transmission

Donner progressivement des parts (et pas le bien) pour préparer une transmission familiale.



Sécuriser la gestion

Nommer un gérant, prévoir les pouvoirs et les règles de majorité dans les statuts.



Les 4 points à vérifier dès le départ

- 1) Objet social : rester civil (attention à la location meublée).
- 2) Fiscalité : IR par défaut, option IS possible (et révocable pendant 5 exercices).
- 3) Règles de décision : majorités, agrément, pouvoirs du gérant.
- 4) Transmission : donation, démembrement, clauses adaptées.

[Créer ma SCI avec SocieTix](#)

1) Qu'est-ce qu'une SCI ?

Une Société Civile Immobilière est une société destinée à détenir et gérer un patrimoine immobilier à plusieurs. Elle a une activité civile (gestion, location nue, acquisition, administration) et dispose d'un patrimoine propre.



Associés (au moins 2)

Personnes physiques ou morales. Un mineur peut être associé (avec précautions).



Responsabilité

Illimitée mais non solidaire : chaque associé est poursuivi à proportion de ses parts, après la SCI.



Gérant

Représente la SCI et gère le quotidien dans la limite des pouvoirs prévus aux statuts.

SCI en un coup d'œil

Objet	Gestion et détention d'immeubles (activité civile)
Capital	Libre (aucun minimum légal)
Imposition	IR par défaut • Option IS possible
Décisions	Assemblées selon majorités prévues aux statuts
Création	Statuts • annonce légale • Guichet unique (INPI)



À retenir

La SCI est très souple... mais tout se joue dans les statuts : objet social, pouvoirs du gérant, règles de majorité, agrément et clauses de transmission.

2) SCI ou indivision ?

L'indivision est souvent la situation "par défaut" lors d'un achat à plusieurs. Elle peut fonctionner... mais elle bloque vite : certaines décisions exigent l'unanimité, et la sortie peut être conflictuelle. La SCI apporte un cadre de décision et de transmission.

Critère	Indivision	SCI
Prise de décision	Souvent unanimité	Majorités prévues aux statuts
Gestion courante	Co-indivisaires	Gérant (pouvoirs encadrés)
Transmission	Complexe	Cession / donation de parts
Blocage	Fréquent	Limité si statuts bien rédigés
Sortie	Partage ou vente	Cession de parts (agrément possible)



Quand l'indivision peut suffire

Projet simple, peu d'associés, durée courte, règles déjà claires (ex : couple marié sous un régime adapté).



Quand la SCI est souvent préférable

Investissement à plusieurs, transmission familiale, besoin d'une gouvernance claire, risque de désaccords futurs.



Erreur fréquente

Créer une SCI "par réflexe" sans réfléchir à la fiscalité (IR/IS) et à l'usage réel du bien (location nue, meublée, résidence principale...). Solution : validez d'abord votre objectif (revenus immédiats, transmission, revente) et choisissez le régime fiscal en conséquence.

3) Avantages & limites

La SCI est une excellente structure patrimoniale. Elle n'est pas parfaite : sa force (la souplesse) devient un risque si les statuts sont imprécis.



Souplesse statutaire

Vous définissez les règles : pouvoirs du gérant, majorités, agrément, démembrement...



Responsabilité illimitée

Les associés peuvent être appelés à combler les dettes à proportion de leurs parts (après la SCI).



Transmission facilitée

Vous transmettez des parts (donations progressives, clauses adaptées) plutôt que le bien en direct.



Formalisme

Assemblées, décisions, comptabilité... (plus exigeant si SCI à l'IS).



Choix fiscal

IR par défaut, option IS possible : à arbitrer selon durée de détention, travaux, revente.



Risque fiscal (activité commerciale)

Location meublée ou achat-revente répétés peuvent entraîner un basculement à l'IS.



Conseil SocieTix

Si vous hésitez, commencez par clarifier : (1) durée de détention, (2) niveau de travaux, (3) besoin de revenus, (4) projet de transmission. C'est ce "carré magique" qui guide le choix IR/IS et la rédaction des statuts.

[Lire la fiche : Créer sa SCI de A à Z](#)

4) Activités possibles en SCI

La SCI est faite pour une activité immobilière civile : acquérir, détenir, administrer et louer des biens. Certaines activités "frontières" (meublé, para-hôtelier, achat-revente) nécessitent une vigilance particulière.



Location nue

Activité civile "standard" : revenus fonciers (SCI à l'IR) ou résultat imposé à l'IS (si option).



Location meublée

En principe commerciale. Tolérance possible si recettes commerciales accessoires < 10% des recettes totales HT. Sinon : SCI à l'IS.



Gestion patrimoniale

Détention d'un ou plusieurs biens, SCI familiale, SCI professionnelle (locaux d'exploitation).



Achat-revente

Risque de requalification en activité commerciale (marchand de biens). Dans ce cas, la SCI n'est pas l'outil adapté.



Civil : location nue, gestion



Commercial : meublé, achat-revente



Erreur fréquente

Louer en meublé de manière significative via une SCI à l'IR. Solution : basculer la SCI à l'IS ou choisir une structure adaptée au meublé dès le départ.

5) Zoom : SCI familiale

Une SCI familiale est une SCI dont les associés sont membres d'une même famille (parenté ou alliance). Elle sert souvent à organiser la détention d'un bien (maison familiale, immeuble locatif) et sa transmission.



Transmission progressive

Donner des parts au fil du temps plutôt que de transmettre le bien en une seule fois.



Souplesse de gestion

Les statuts peuvent prévoir une majorité renforcée pour vendre, ou un gérant "protecteur".



Bon réflexe

Pour une SCI familiale, soignez la clause d'agrément (entrée d'un tiers) et envisagez le démembrement (usufruit/nue-propriété) si l'objectif est la transmission.

Donation (indicatif)	Abattement par parent
Parent → enfant	100 000 €
Grand-parent → petit-enfant	31 865 €
Époux / partenaire PACS	80 724 €

[Démarrer ma création de SCI](#)

6) Créer une SCI : étapes clés

Voici un pas-à-pas clair (et réaliste) pour déposer un dossier propre au Guichet unique.

- 1 Rédiger les statuts**
Objet social civil, règles de majorité, gérance, agrément, transmission.
- 2 Définir le capital & les apports**
Numéraire, apports en nature (immeuble), comptes courants d'associés.
- 3 Publier l'annonce légale**
Publication dans un support habilité (forfait SCI 2026).
- 4 Déposer le dossier au Guichet unique**
Dépôt des pièces + déclaration des bénéficiaires effectifs.
- 5 Réception du Kbis**
Après validation, vous obtenez l'extrait Kbis et la SCI existe juridiquement.



Erreur fréquente

Oublier un point clé dans les statuts (agrément, pouvoirs du gérant, règles de vente). Solution : relisez les statuts comme une "check-list de conflits" : décès, séparation, revente, travaux, entrée d'un tiers.

Créer ma SCI avec SocieTix

7) Exemple de dossier complet

Le contenu exact dépend de votre situation (apport d'immeuble, gérant étranger, siège...). Voici un exemple "standard" pour déposer un dossier propre via le Guichet unique.



Check-list (à adapter)

- Statuts datés et signés
- Attestation de parution de l'annonce légale
- Pièce d'identité du gérant + déclaration de non-condamnation
- Justificatif du siège social (bail, attestation d'hébergement, titre de propriété...)
- Déclaration des bénéficiaires effectifs (RBE)
- Le cas échéant : acte d'apport d'immeuble, rapport d'évaluation, autorisations spécifiques



Erreur fréquente

Objet social trop restrictif → risque de devoir modifier rapidement les statuts.
Solution : rester civil, mais suffisamment large (acquisition, gestion, location nue, emprunt...).



Erreur fréquente

Siège social mal justifié (pièce manquante, document non conforme). Solution : vérifiez les pièces acceptées selon votre mode de domiciliation.

[Démarrer ma création de SCI](#)

8) Capital social & apports

Le capital d'une SCI est libre. L'important n'est pas le montant, mais la cohérence entre apports, parts sociales et règles de décision.



Apport en numéraire

Argent versé au capital (sur un compte au nom de la SCI).



Apport en nature

Immeuble, terrain... Souvent via acte notarié. Attention aux frais et à l'évaluation.



Compte courant d'associé

Avance remboursable : utile pour financer des travaux sans augmenter le capital.

Dépôt des fonds : 3 options



Banque – Solution classique. Délais variables.



Notaire – Surtout si apport d'immeuble.



En ligne – Rapide si dossier simple (selon partenaire).



À savoir

Si vous apportez un immeuble à la SCI, un notaire est généralement nécessaire (acte d'apport). Anticipez aussi les frais (acte, publicité foncière, etc.).

9) Statuts : clauses indispensables

Les statuts sont le “mode d’emploi” de votre SCI. Une rédaction premium évite 80% des conflits futurs.



Clauses à intégrer

- Dénomination, siège social, durée, objet social
- Capital : apports, répartition des parts, libération
- Gérance : nomination, pouvoirs, limites, révocation
- Décisions collectives : convocations, quorum, majorités (vente, emprunt, travaux...)
- Agrément : conditions d’entrée d’un tiers, cession entre associés/famille
- Comptes courants, répartition des bénéfices, conventions entre associés
- Transmission : donation, démembrement, décès, sortie d’un associé



Focus : objet social

Restez civil (gestion, location nue, acquisition). Un objet trop “commercial” peut compliquer la fiscalité.



Focus : clause d’agrément

Elle contrôle l’entrée d’un tiers (et protège la famille). Prévoyez aussi les majorités.

Être accompagné pour mes statuts

10) Immatriculation : Guichet unique (INPI)

Depuis la mise en place du Guichet unique, les formalités de création se déposent en ligne. L'objectif : un dossier complet du premier coup.



Dépôt papier

Quasi disparu : réservé à quelques cas spécifiques.



Dépôt en ligne

Le standard : Guichet unique + pièces PDF.



1. Préparer les pièces

Statuts signés, identité du gérant, justificatif siège, annonce légale...



2. Remplir le formulaire

Informations société, associés, activité, options fiscales, bénéficiaires effectifs.



3. Suivre la validation

En cas de rejet : corriger et re-déposer rapidement.



Erreur fréquente

Pièces illisibles ou non signées. Solution : export PDF propre, signatures complètes, nommage clair (ex : Statuts-SCI.pdf, ID-Gerant.pdf).

11) Coûts & délais (édition 2026)

Les montants varient selon votre département, vos options (notaire, dépôt de capital, accompagnement) et la complexité du dossier. Voici une base fiable pour anticiper.

Poste	Fourchette indicative (2026)	À savoir
Annonce légale (constitution SCI)	191 € HT (ou 223 € HT*)	Tarif forfaitaire selon zone de publication.
Immatriculation (société civile)	63,54 €	Frais administratifs (Guichet unique).
Bénéficiaires effectifs (RBE)	20,34 €	Obligatoire lors de la création.
Notaire (si apport d'immeuble)	Variable	Acte, publicité foncière, etc.



Délais réalistes

Comptez souvent 1 à 2 semaines pour obtenir le Kbis une fois le dossier complet déposé. En cas de rejet, le délai dépend de la rapidité de correction.

* 223 € HT : La Réunion et Mayotte (tarif spécifique).

Parler à un expert SocieTix

12) Fonctionnement : associés & assemblées

Le fonctionnement d'une SCI est fixé par la loi... et surtout par vos statuts. Voici les repères à intégrer pour une gestion sereine.



Décisions

Prévoyez les majorités : gestion courante, travaux, emprunt, vente.



Assemblées

Convocation, ordre du jour, PV : formalisme simple mais indispensable.



Comptes & résultat

Répartition des bénéfices / pertes selon parts, sauf clause particulière.

Mini-schéma : cycle annuel (SCI à l'IR - indicatif)



Erreur fréquente

Ne jamais formaliser les décisions (vente, travaux, avance en compte courant). Solution : faites des PV simples et conservez-les dans un registre.

13) Le gérant : rôle & responsabilité

Le gérant représente la SCI. Les statuts peuvent limiter ses pouvoirs (ex : emprunter ou vendre uniquement avec accord des associés).



Pouvoirs

Actes de gestion courante + actes définis dans les statuts.



Responsabilité

Faute de gestion, dépassement de pouvoirs, infractions : la responsabilité du gérant peut être engagée.



Nomination / révocation

Dans les statuts ou par décision des associés. Anticipez les majorités.



Rémunération

Possible (ou non). À cadrer : impact fiscal et social selon situation.



Bon réflexe

Pour une SCI familiale, prévoyez des pouvoirs encadrés (vente, hypothèque, emprunt) et une règle de remplacement du gérant en cas d'empêchement.

14) Comptabilité & obligations

Les obligations dépendent du régime fiscal. Une SCI à l'IS est plus exigeante (comptabilité commerciale, comptes annuels, dépôt).

Obligation	SCI à l'IR	SCI à l'IS
Comptabilité	Allégée (suivi loyers/charges)	Commerciale complète
Déclarations	Revenus fonciers / quote-part	Liasse fiscale IS
Dépôt des comptes	Non (en général)	Oui
Plus-value	Régime des particuliers	Régime pro (amortissements)



Conseil

Même à l'IR, gardez une comptabilité propre : loyers, charges, travaux, compte courant d'associé. C'est indispensable en cas de contrôle ou de cession.

15) Fiscalité (1/2) : SCI à l'IR

Par défaut, la SCI est "transparente" : le résultat est imposé entre les mains des associés, à proportion de leurs parts.



Revenus fonciers

Chaque associé déclare sa quote-part (déclarations personnelles).



Déficit foncier

Au régime réel, certaines charges/travaux peuvent réduire l'imposition (selon règles).



Micro-foncier

Possible sous conditions (seuil de revenus fonciers). Sinon : régime réel.



Plus-value

Lors de la vente (bien ou parts), régime des plus-values immobilières des particuliers.



À retenir

SCI à l'IR = simple et souvent adaptée aux projets long terme. En revanche, elle est moins efficace si vous cherchez à amortir le bien ou à faire beaucoup de meublé.

15) Fiscalité (2/2) : IS, TVA, plus-values

La SCI peut opter pour l'IS. En 2026, l'option est révoicable pendant 5 exercices (puis irrévocable). Elle change fortement la comptabilité et l'imposition à la revente.

Mini-schéma : choisir IR ou IS (logique)



SCI à l'IS

Imposition au niveau de la société (IS).
Comptabilité complète. Attention à la fiscalité à la revente (plus-value "pro").



TVA (selon cas)

La location nue est en principe exonérée.
Certains cas (para-hôtelier, locaux pro avec option) peuvent changer la donne.



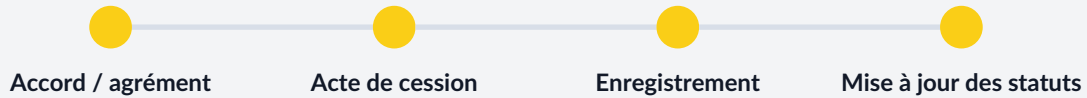
Point d'attention

L'IS peut être intéressant à court/moyen terme (amortissements), mais il peut coûter cher à la revente. Faites une simulation avant de choisir.

16) Cession de parts & transmission

La SCI facilite la sortie (cession de parts) et la transmission (donation). Les statuts (agrément) déterminent la fluidité de l'opération.

Mini-schéma : cession de parts (simplifié)



Fiscalité (indicatif)	Taux	Remarque
Droits d'enregistrement	3% ou 5%	5% si société à prépondérance immobilière (cas fréquent).
Plus-value (SCI à l'IR)	19% + 17,2%	Régime des plus-values immobilières (abattements selon durée).
Plus-value (SCI à l'IS)	PFU 30% (PP)	Régime des plus-values mobilières pour l'associé personne physique.



Erreur fréquente

Oublier la procédure d'agrément (si prévue) et signer une cession "trop vite". Solution : relisez les statuts et formalisez l'accord des associés avant l'acte.

17) FAQ & ressources

i Peut-on créer une SCI seul ?

Non : il faut au moins 2 associés. À défaut, certains montages utilisent une société comme second associé, mais cela complexifie.

i Un associé peut-il occuper gratuitement un bien ?

Oui si les associés sont d'accord et que c'est cadré. Attention aux impacts fiscaux et aux avantages en nature selon les cas.

i SCI et résidence principale : bonne idée ?

Parfois, mais il faut mesurer la fiscalité et les conséquences à la revente. Faites une simulation.

i Faut-il un compte bancaire ?

Recommandé (souvent indispensable) pour séparer les flux, surtout si emprunt et plusieurs associés.

i Peut-on faire du meublé ?

Oui, mais c'est une activité commerciale : au-delà d'un accessoire, la SCI bascule à l'IS. Prudence.

✓ Ressources SocieTix

Retrouvez d'autres guides et check-lists dans la rubrique Ressources. Vous pouvez aussi démarrer une formalité (création, modification, fermeture) directement en ligne.

[Voir toutes les ressources SocieTix](#)

Conclusion

La SCI est une structure premium pour investir et transmettre un patrimoine immobilier à plusieurs. Pour en tirer le meilleur, soignez : l'objet social, le régime fiscal (IR/IS) et les statuts (gérance, majorités, agrément).



Prochaines étapes

- 1) Valider votre stratégie (IR/IS, location nue/meublée, horizon de revente).
- 2) Rédiger des statuts solides (clauses de décision et de transmission).
- 3) Déposer un dossier complet (annonce légale + Guichet unique).

[Créer ma SCI avec SocieTix](#)

[Contacter SocieTix](#)