



LA SCI, SOCIÉTÉ FONCIÈRE DE DROIT COMMUN

Exploiter une structure agricole à plusieurs, séparer son patrimoine professionnel de son patrimoine personnel, transmettre ou reprendre progressivement son exploitation, ... sont des raisons qui amènent à créer une société. Sans que ce soit son unique but, la mise en société permet aussi parfois d'optimiser les prélèvements fiscaux et sociaux. Pour s'y retrouver et mieux percevoir leurs avantages et inconvénients, nous proposons un petit tour d'horizon des principales sociétés rencontrées dans le domaine agricole. Après le GAEC (bulletin n°126), l'EARL (bulletin n°128), la SCEA (bulletin n°131), le GFA (bulletin n°133), nous poursuivons avec la SCI.

La Société Civile Immobilière (SCI) est une société civile ayant pour objet la détention et la gestion d'un patrimoine immobilier, notamment en le mettant à bail. Il peut s'agir de tous biens immobiliers (foncier, bâtiments agricoles, locaux commerciaux, logements...).

Contrairement au GFA, elle n'est pas définie par un statut juridique particulier ; c'est une société civile de droit commun régie par les dispositions du code civil.

UNE SCI : POURQUOI ?

Pour les mêmes raisons qu'un GFA, constituer une SCI permet notamment de préserver l'unité d'un patrimoine foncier, de permettre à plusieurs personnes de réaliser ensemble des placements immobiliers qu'elles ne pourraient entreprendre seules.

SES PARTICULARITÉS JURIDIQUES

La SCI est composée au minimum de deux associés, il n'y a pas de maximum.

Les associés sont des personnes physiques (majeures ou mineures) et/ou des personnes morales.

Le(s) gérant(s) est(sont) choisi(s) parmi les associés ou en dehors d'eux.

Il n'y a pas de capital social minimum mais la responsabilité des associés est indéfinie, proportionnelle à leur part dans le capital social.

Le capital social est constitué d'apports en numéraire, d'apports d'immeubles (terres, bâtiments, maison) ou de droits immobiliers (droits indivis, usufruit, nue-propriété).

SES PARTICULARITÉS FISCALES

Les revenus de la SCI, société civile de personnes, sont imposés au niveau de chaque associé, dans la catégorie des revenus fonciers (ou des BA/BIC si l'associé a inscrit les parts de la SCI à l'actif de son entreprise, ou de l'IS si l'associé est une société passible de l'IS).

La transmission à titre gratuit des parts sociales (donation, succession) ne bénéficie pas de l'exonération partielle des droits de succession ou donation applicable dans les GFA.

Dans 2 cas, la SCI peut opter pour la TVA sur la location de ses biens immobiliers :

- option pour la TVA des locations de locaux nus à usage professionnel (l'option doit se faire immeuble par immeuble)
- option pour la TVA des locations de biens ruraux



FONCIER ET BATIMENTS PROPRIÉTÉ DE LA SCI

Les terres et bâtiments font partie du patrimoine de la société. Cette dernière loue ensuite les immeubles (bail rural, bail d'habitation, bail commercial ou professionnel).

	SCI
Forme	Société civile
Activité et objet	Détention et gestion d'un patrimoine immobilier
Associés	Minimum 2, pas de maximum Personnes physiques ou morales Associés mineurs possible
Capital social et apports	Pas de minimum Capital fixe ou variable Apports d'immeubles ou droits immobiliers ou en numéraire
Gérance	1 ou plusieurs gérants majeurs
Assemblée générale	En principe, droit de vote proportionnel au nombre de parts sociales
Droits et obligations des associés	Responsabilité des associés indéfinie, proportionnelle à leur part dans le capital social.
Imposition	En principe, impôt sur le revenu (Revenus fonciers) au nom des associés Impôt sur les sociétés sur option