

ÉDITION 2026-2027 · NOUVEAU

Intègre la facture électronique

Conseils pratiques pour les SCI

Gérez votre patrimoine immobilier en toute simplicité.



Création de votre
SCI



Fiscalité &
comptabilité



Optimisation du
patrimoine

Mis à jour le 16 juillet 2026.

INTRODUCTION

La SCI, un outil de pilotage patrimonial accessible

Souvent perçue comme complexe et coûteuse, la SCI est en réalité accessible à tous. Bien maîtrisée, elle devient un véritable outil de pilotage et de transmission du patrimoine. En définissant vos objectifs dès le départ, sa création, l'association et la gestion peuvent être entreprises sans difficulté.

94 000

SCI créées chaque année
soit ~14 % des créations
d'entreprises

75 %

sont créées pour un
investissement locatif

90 %

conservent le régime
de l'impôt sur le revenu (IR)

Le mode d'exploitation type

La majorité des SCI louent des biens à usage d'habitation ou des biens nus à usage professionnel. **10 % optent pour l'IS** et **85 % ne sont pas assujetties à la TVA**, seule la location de biens à usage professionnel ou para-hôtelier l'est.



LE PROFIL TYPE DU CRÉATEUR

Un homme de 38 ans, travailleur indépendant ou chef d'entreprise ; **63,4 %** sont célibataires ou en union libre et vivent dans une grande agglomération. Autant de femmes que d'hommes s'y intéressent.

Les contenus de ce guide sont donnés à titre indicatif et conformes au moment de sa publication en France. Ils sont susceptibles d'évoluer selon la législation 2026-2027.

Sommaire

01 Les étapes clés d'une SCI réussie 05

02 Introduction à la SCI 07

03 Créer et optimiser la structure 10

04 Régime fiscal : SCI à l'IR ou à l'IS 14

05 Financement et emprunt 18

06 Formalités & facture électronique 22

07 Gestion courante et clôture 28

08 Optimisations du patrimoine 31

09 Qlower vous accompagne & ressources 34



Cette édition intègre le nouveau chapitre **facture électronique 2026-2027** : l'obligation d'adhérer à une plateforme agréée, le calendrier et vos démarches selon le régime de votre SCI.

01

Les étapes clés d'une SCI réussie

Douze étapes, de la définition de votre projet à la gestion courante de votre société.

VOTRE FEUILLE DE ROUTE

De la création à la gestion, en 12 étapes

1

Choisir mon type de SCI

Classique ou détention en nom propre.

2

Choisir mes associés

Parenté, personne de confiance, holding ; répartition des parts.

3

Choisir le capital

Capital fixe ou variable.

4

Montant des parts

Faible si emprunt, élevé pour réduire la plus-value de sortie.

5

Choisir le régime fiscal

IR ou IS. Location meublée ou commerciale = IS.

6

Rédiger les statuts

Objet social, siège, clauses spécifiques.

7

Formalités de constitution

Enregistrement, JAL, greffe, compte bancaire, dépôt du capital.

8

Emprunter & investir

Apport en compte courant d'associés, durée d'emprunt.

9

Mettre les biens en location

Types de baux, modes d'exploitation.

10

Gérer la comptabilité

Obligatoire, liasse fiscale annuelle.

11

Modifier les statuts

Juridique annuel, assemblées générales.

12

Clôturer sa SCI

Les 7 étapes de dissolution et liquidation.

LE TIPS QLOWER



Chaque étape est détaillée dans les parties qui suivent. Créer une SCI seul est possible via une holding (voir la partie Créer la structure).

02

Introduction à la SCI

SECTION 1

La SCI (familiale) vs la détention directe

La SCI familiale est une forme de SCI classique : elle emprunte généralement les mêmes règles. Voici les grandes différences avec une détention en nom propre.

Critère	Détention en nom propre	En SCI
Nombre d'associés	Un seul suffit	Au moins deux — une personne morale (SASU, holding) compte comme associé
Apport personnel exigé	Standard (souvent 10 %)	Souvent supérieur : la banque est plus prudente avec une société
Prêt immobilier	Taux & durée standards, accès aux prêts aidés (PTZ, PEL)	Taux souvent +0,1 à +0,5 pt , durée plus courte, pas de prêts aidés
Formalités fiscales annuelles	Déclaration 2044 reportée sur la 2042	Comptabilité + liasse (2072 ou 2065), CFE, AG annuelle
Achat à plusieurs & transmission	Indivision, transmission lourde	Pas d'indivision , transmission des parts facilitée
Frais de structure	Aucun	Création (~260 € HT) puis gestion annuelle



ÊTRE DEUX : UNE CONTRAINTE SURMONTABLE

Pas d'associé sous la main ? Une **personne morale** que vous détenez (SASU, holding à l'IS) peut prendre 1 % des parts : la SCI compte bien deux associés, tout en restant pilotée par vous seul.



LE TIPS QLOWER

Ce comparatif est purement informatif. Votre situation doit toujours être examinée au regard de vos objectifs de rendement, de transmission et de protection.

SECTIONS 2 & 3

Qu'est-ce qu'une SCI ?

Une structure juridique permettant à **au moins deux personnes** de détenir et gérer des biens immobiliers ensemble. Elle a sa propre personnalité juridique et nécessite des statuts, une immatriculation au RCS, et une durée de vie de 99 ans maximum. Son activité doit rester **civile**, pas d'activité commerciale, sauf exception stricte (meublé sous conditions, qui bascule à l'IS de façon irrévocable).

Objectifs de la SCI

- ✓ Simplifier la gestion d'un patrimoine.
- ✓ Faciliter la transmission (parts vs indivision).
- ✓ Séparer biens professionnels et privés.
- ✓ Augmenter la capacité d'emprunt.

Limites à connaître

- ⚠ Revente des parts peu liquide (décote de 10 à 20 %).
- ⚠ Responsabilités juridiques pour les associés.
- ⚠ Activités commerciales interdites (achat-revente, meublé à l'IR).

2

associés minimum,
sans maximum légal

0 €

de capital minimum
imposé par la loi

99 ans

durée de vie
maximale,
renouvelable

RCS

immatriculation
obligatoire,
personnalité juridique
propre

Un fonctionnement exigeant et codifié

Avant de créer une SCI, gardez en tête qu'elle implique des règles formelles et certains frais fixes. En étant rigoureux et en définissant clairement vos objectifs dès le départ, sa gestion se maîtrise sans difficulté.

03

Créer et optimiser la structure de sa SCI

SECTION 1

Choisir ses associés

Une SCI requiert **au moins deux associés**, sans maximum, mais au-delà de 8, la gestion se complique. Anticipez toujours une sortie ou une séparation.



Régime matrimonial

Un bien commun apporté nécessite d'informer le conjoint, qui peut demander à devenir associé avant la finalisation.



Associés mineurs

Possible avec l'accord des deux parents, mais un mineur ne peut être gérant, et l'emprunt bancaire est plus complexe.



Associé sans ayant droit

Sans enfant, définissez dans les statuts ou un pacte les bénéficiaires des parts en cas de décès.



Emprunt ou transmission

Arbitrez : faciliter l'emprunt (associés majeurs) ou anticiper la transmission (héritiers).

La SCI peut-elle détenir ma résidence principale ?

Oui, et c'est utile pour les **couples non mariés** : la SCI protège le survivant en cas de décès, offrant une sécurité comparable au mariage ou au PACS. Pour les couples mariés, elle sert surtout à ajuster la répartition des parts.

Attention : il est déconseillé que le couple loue le bien à lui-même via la SCI, l'administration pourrait requalifier le montage en abus de droit.



LE TIPS QLOWER

Ne soyez pas excessif dans le nombre d'associés (8 maximum en pratique) et choisissez des personnes avec lesquelles vous limitez les risques de séparation.

SECTION 2

Comprendre ses responsabilités d'associé

Un associé n'est pas propriétaire du bien, mais de **parts de la SCI**. La responsabilité est dite indéfinie, non solidaire et subsidiaire.

Indéfinie

Responsable des dettes sur son patrimoine personnel si la SCI ne rembourse pas.

Non solidaire

Chacun est responsable à hauteur de ses parts ; une banque ne peut réclamer la dette entière à un seul.

Subsidiaire

Un créancier doit d'abord poursuivre la SCI sans succès avant de se tourner vers les associés.

EXEMPLE CONCRET

La SCI ne peut plus honorer **30 000 €** de dettes. L'associé A détient 60 % des parts, l'associé B 40 %. Le créancier poursuit d'abord la SCI sans succès (*subsidiaire*), puis réclame **18 000 € à A** et **12 000 € à B** (*non solidaire*), au besoin sur leur patrimoine personnel (*indéfinie*).

Responsabilité fiscale

Quel que soit le régime, la SCI est redevable de plusieurs impôts (CFE, IS, CRL à l'IS...). En cas de non-paiement, un administrateur judiciaire peut se tourner vers le patrimoine des associés.

Obligation statutaire

Les statuts, déposés au Greffe, peuvent personnaliser la répartition des responsabilités et prévoir le processus en cas de décès ou de désaccord.

DURÉE DE LA RESPONSABILITÉ

Vendre ses parts ne suffit pas : un associé reste responsable des dettes contractées pendant qu'il l'était, pendant encore **5 ans** après la cession.

SECTION 3

Choisir le capital et le nombre de parts

La loi ne fixe aucun minimum : une SCI peut être créée avec **1 € et 2 associés**. En pratique, un capital d'amorçage de 100 à 1 000 € couvre les frais de constitution.

Capital fixe

Somme figée dans les statuts. Toute modification impose une AG, une annonce légale (~250 €) et un dépôt au Greffe.

Capital variable

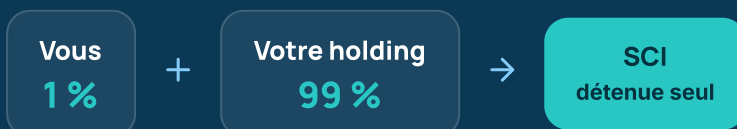
Un minimum et un maximum sont convenus : les associés font varier le capital librement. Entrée/sortie facilitées, sans procédure d'agrément. Souplesse maximale.

Apport et répartition des parts

L'apport peut être en **numéraire** (argent) ou en **nature** (biens ou droits immobiliers). La répartition est libre : vous pouvez détenir 99 % et votre associé 1 %. Le solde des frais est couvert par l'apport en compte courant d'associé, récupérable sans fiscalité.

Vigilance : évitez le prête-nom ou la confusion des patrimoines, une SCI jugée « fictive » risque une procédure d'abus de droit.

Créer sa SCI seul, c'est possible



Vous détenez 1 % en direct et 99 % via une holding : la SCI compte bien 2 associés, mais reste entièrement pilotée par vous.

04

Le régime fiscal de la SCI

SECTION 1

Faire le bon choix : IR ou IS ?

Attention : la location meublée bascule automatiquement et irrévocablement votre SCI vers l'IS.

	SCI à l'IR	SCI à l'IS
Exploitation	Locations nues (tolérance 10 % meublé). Biens locatifs et de jouissance	Nues, meublées ou commerciales. Biens locatifs uniquement
Comptabilité	Facultative mais recommandée	Obligatoire
Loyers	« Transparente » : chaque associé déclare un revenu foncier (déclaration 2072), imposé à sa TMI + 17,2 %	IS à 15 % jusqu'à 42 500 € puis 25 %. CRL de 2,5 % sur les loyers
Amortissement	Non déductible	Déductible (≈ 3 %/an de l'actif)
Plus-values	Régime des particuliers : abattement dès la 6 ^e année, exonération à 22 ans (IR) / 30 ans (PS)	Sur la valeur nette comptable (prix – amortissements). Aucun abattement pour durée
Dividendes	Sans objet (pas de flat tax)	Flat tax 30 % à la distribution (ou barème progressif)
Avantages	Déficit foncier imputable sur le revenu global (10 700 €), surplus reportable 10 ans	Toutes charges déductibles, amortissement, déficit reportable, optimisable avec une holding
Inconvénients	Peu de charges déductibles, travaux d'agrandissement non déductibles	Fiscalité > 50 % sur PV + dividendes, pas de déficit foncier, bail étendu à 6 ans

IFI & transmission : démembrement des parts possible ; abattement de 10 à 20 % de la valeur des parts pour l'IFI.
Seules les dettes rattachées à des biens immobiliers sont déductibles de l'assiette IFI.



Choisir l'IR si...

objectif de revenus complémentaires, détention longue et transmission progressive du patrimoine.



Choisir l'IS si...

logique de capitalisation : réinvestir les loyers, amortir, développer le patrimoine sur le long terme.

SECTION 2

Imposition et démarches

SCI à l'IR

Transparente : chaque associé déclare sa quote-part. Deux régimes :

A · Micro-foncier

Loyers < 15 000 € : abattement forfaitaire de 30 %.

B · Réel

Automatique au-delà de 15 000 €, sur option dès le 1^{er} €.

Démarches : formulaire **2072 S-SD**, puis chaque associé déclare en **2044**, reporté sur la **2042**.

SCI à l'IS

Le résultat est imposé à l'IS. Vous déduisez l'intégralité des charges et amortissez les actifs, puis n'êtes taxé qu'à la revente et à la distribution.

Taux d'IS

15 % jusqu'à 42 500 € · 25 % au-delà

Démarches : approbation des comptes en AG, déclaration **2065**, distribution via **2777-SD** (flat tax 30 %).

Le calcul de la plus-value

À l'IR (régime des particuliers)

IR : (prix cession – prix acquisition) × (1 – abattement) × **19 %**

PS : même base × **17,2 %** (≈ 36,2 % au total).

Surtaxe de 2 à 6 % si plus-value > 50 000 €.

À l'IS (plus-value professionnelle)

Prix de cession – **valeur nette comptable** (prix diminué des amortissements), ajouté au résultat et imposé à l'IS.

Aucun abattement pour durée de détention.

💡 LE TIPS QLOWER

L'IS est adapté à une logique de **construction de patrimoine durable** : laisser les bénéfices en réserve constitue un apport pour de nouvelles acquisitions. L'IR reste plus simple pour un objectif de revenus complémentaires.

SECTION 3

Charges déductibles, déficit foncier & TVA

L'aide à la rénovation énergétique sur le déficit foncier

En améliorant la classe énergétique de votre logement, le plafond de déficit foncier imputable double.

Plafond standard

10 700 €



Rénovation énergétique*

21 400 €

* Dispositif de doublement prolongé pour 2026 (dépenses de rénovation énergétique payées jusqu'au 31/12/2026).

Imputable sur le revenu global ; le surplus est reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Indemnités kilométriques (SCI à l'IS)

Déductibles si liées à l'objet social, sauf sur les véhicules « utilitaires ». Les véhicules **électriques** bénéficient d'un barème majoré de **+20 %** (hors hybrides).

Exonération de TVA

- ✓ Location de biens nus à usage d'habitation : exonérée.
- ✓ Meublé d'habitation : exonéré, sauf si au moins 3 prestations para-hôtelières (petit-déjeuner, ménage, linge, réception).
- ⚠ Parking, box, cave ou garage détachés d'un bail d'habitation : **soumis à la TVA**.

05

Financement et emprunt avec la SCI

SECTIONS 1 & 2

Ouvrir un compte et emprunter

Le compte au nom de la SCI n'est pas obligatoire à la création, mais il devient vite indispensable, et requis pour gérer la comptabilité et la déclaration avec Qlower.

Documents pour ouvrir le compte

- ✓ Extrait K-BIS (immatriculation RCS)
- ✓ Attestation de parution au JAL
- ✓ Statuts signés « certifiés conformes »
- ✓ Annexe des personnes autorisées

Emprunter : l'effet de levier

L'emprunt est réalisé au nom de la SCI. La banque analyse la capacité d'endettement de tous les associés et applique une **décote d'environ 10 %** sur les revenus locatifs escomptés (jusqu'à 30 % avant 2023). Les associés se portent généralement **caution solidaire**.

Un apport modeste finance un bien bien plus grand

200 000 €

10 %

Emprunt bancaire – 90 %

■ Apport / fonds propres : 20 000 €

■ Financé par la dette : 180 000 €

Trois garanties possibles pour la banque



Cautionnement d'un tiers



Privilège de prêteur de deniers



Garantie hypothécaire

⚠ POINTS DE VIGILANCE

Les SCI n'ont pas accès aux prêts aidés (PTZ, PEL, caution Crédit Logement) et les durées d'emprunt sont souvent 5 à 10 ans plus courtes. Une SCI à l'IR ne peut acquérir de fonds de commerce. Le dépôt de garantie ne peut excéder **un mois de loyer hors charges**.

SECTION 3

Mise en location : les règles des baux

Durée du bail (nue, résidence principale)

SCI à l'IR
(familiale/classique)

3 ans min.

SCI à l'IS (personne morale) **6 ans min.**

Pour une résidence secondaire ou un bail civil, la durée est librement fixée.

Garantie loyer impayé (GLI)

Avec une GLI, demander une caution personnelle par un tiers n'est pas autorisé, sauf si le locataire est **étudiant ou apprenti**.

Pour les SCI classiques, si l'étudiant n'est pas boursier, le garant doit être un organisme spécialisé agréé.

Louer à un membre de la famille

Courant en SCI familiale, avec un loyer sous le marché. Une décote est tolérée par le fisc, mais le loyer ne doit pas être **trop sous-évalué ni gratuit**, sous peine de redressement sur la base d'un loyer conforme au secteur.

PAGE SUIVANTE

Le tableau de synthèse compare les quatre modes d'exploitation (classique, touristique, mixte, colocation) pour choisir la stratégie adaptée à votre bien.

COMPARATIF

Les modes d'exploitation possibles

	Classique	Touristique	Mixte	Colocation
Cible	Tous locataires	Touristes & pros	Étudiants, touristes	Étudiants, seniors...
Type de bail	Meublé 1 an / mobilité	LCD (courte durée)	9 mois / mobilité + LCD	Individuel ou collectif
Localisation idéale	Ville > 5 000 hab.	Pôle touristique/éco.	Pôle éco. & étudiant	Ville > 50 000 hab.
Prix d'acquisition	Dès 75 k€	Dès 100 k€	Dès 100 k€	> 200 k€
Plafonnement loyers	Oui	Non	Oui sauf LCD	Oui
Mode de gestion	Directe ou agence	Conciergerie (~25 %)	Directe ou conciergerie	Directe ou agence
Rentabilité brute visée	> 3 %	> 8 %	> 5 %	> 7 %
Fiscalité recommandée	LMNP, LMP, SCI IS	LMNP, LMP, SCI IS	LMNP, LMP, SCI IS	LMNP, LMP, SCI IS

Rappel : en SCI, la location meublée ou touristique impose le régime de l'**IS**. La location touristique exige aussi un numéro d'enregistrement en mairie et respecte la limitation du nombre de nuitées de la ville.

06

Formalités de constitution et administratives

SECTION 1

Rédiger les statuts, fondations de la SCI

Libres mais formels, les statuts fixent le fonctionnement, les apports, le capital, l'objet, la forme, le nom, le siège et la durée. Ils peuvent être rédigés sous seing privé ou par acte notarié (env. 1 500 – 2 000 €).

Dénomination

Nom libre, vérifiez sa disponibilité sur infogreffe.fr. À faire figurer sur tous les actes avec « société civile », capital, siège et n° RCS.

Siège social

Souvent le lieu d'activité du gérant, pas l'adresse du bien loué. Domiciliation digitale conseillée (~30 €/mois).

Objet social

Strictement civil : ni achat-revente, ni meublé en SCI à l'IR. Ni trop précis, ni trop vague.

Gérance & agrément

Ne pas figer le nom du gérant. La clause d'agrément contrôle la cession des parts.

Acte notarié obligatoire uniquement lorsqu'un bien immobilier constitue un apport « en nature », ou lors d'un démembrement des parts à la constitution.

SCI FICTIVE : LE RESCRIT FISCAL

Contre le risque d'abus de droit (jusqu'à 80 % d'amende + intérêts), faites valider votre montage *avant* sa réalisation via un « rescrit fiscal » adressé à la DGFiP. L'administration a 6 mois pour répondre.

SECTIONS 2 & 3

Immatriculation, Kbis et espace pro

Après les statuts, la publication au JAL et le dépôt au greffe (env. 260 € HT au total) délivrent l'extrait **Kbis**, qui donne vos numéros SIREN, SIRET et TVA intracommunautaire, indispensables pour ouvrir un compte, emprunter ou acquérir.



SIREN & SIRET

SIREN (9 chiffres) = l'activité ; SIRET (SIREN + 5)
= l'établissement.



Espace pro impots.gouv.fr

Activez-le via l'email (48 h) puis le code reçu par courrier (2 semaines). La **lettre d'option à l'IS** se transmet via la messagerie du portail.

Combien coûte la création d'une SCI ?

Annonce légale (JAL)	~ 189 € HT
Frais de greffe / immatriculation	~ 70 €
Notaire (si apport en nature)	dès 500 €
Avec Qlower (tout inclus)	1000 € TTC

LE TIPS QLOWER



Vous pouvez démarrer dès la signature des statuts : mentionnez « RCS en cours » sur vos devis. L'extrait Kbis n'est valable que 3 mois, obtenez-en une version gratuite via Monldenum.

SECTION 4

Formulaires et déclaration fiscale

751 SD & 1447 C SD, la CFE

Le 751 SD (questionnaire d'activité) établit la CFE, due dès la 2^e année. Le paiement passe par le 1447 C SD, disponible en octobre sur l'espace pro.

Novembre, Taxe foncière

Qlower identifie la part refacturable au locataire (TEOM) ; le reste est déductible.

CRL, Contribution sur les revenus locatifs

2,5 % sur les loyers de locaux achevés depuis 15 ans (SCI à l'IS). Acompte au 15 décembre. Exonérée si loyers < 1 830 €/local ou soumis à TVA.

Janvier → mai, Déclaration de résultats

Liasse produite et certifiée par les équipes Qlower, puis télétransmise via votre SIRET dès l'ouverture du téléservice en mars.

SCI à l'IR

Déclaration **2072 C** ou **2072 S** (télédéclarée avant le 2^e jour ouvré suivant le 1^{er} mai). Chaque associé reporte sa quote-part en **2044**, puis sur la 2042.

SCI à l'IS

Déclaration de résultats **2065** (dans les 3 mois de la clôture, ou 2^e jour ouvré après le 1^{er} mai si clôture au 31/12). Dividendes distribués : flat tax 30 %, case 2 DC de la 2042.

Qlower s'occupe de tout, toute l'année



CFE, CRL, taxe foncière, liasse 2072 ou 2065, distribution : nous suivons chaque échéance, produisons vos formulaires et télétransmettons vos déclarations. Vous n'avez rien à mémoriser.

NOUVEAUTÉ 2026 : RÉFORME DE LA FACTURE ÉLECTRONIQUE

Facture électronique : ma SCI est-elle concernée ?

La réforme s'applique aux échanges entre professionnels assujettis à la TVA établis en France.

Toute SCI immatriculée (dotée d'un SIREN) est concernée, au moins pour la réception, y compris les **85 % de SCI non assujetties à la TVA**.



Recevoir : obligatoire pour toutes les SCI dès le 1^{er} septembre 2026

Vos fournisseurs (syndic, artisans, assureur, gestionnaire, énergie) basculent au format électronique. Sans plateforme agréée, vous ne recevez plus leurs factures, au risque de perdre la déductibilité de vos charges.

Votre SCI en un coup d'œil

SCI exonérée de TVA

Location nue à usage d'habitation (la grande majorité), **loyers exonérés de TVA**.

- ✓ Réception : **oui**, dès sept. 2026
- ✗ Émission : **non concernée**

SCI assujettie à la TVA

Location de biens à usage professionnel, para-hôtelier, ou parking/garage détaché, **redevable de la TVA**.

- ✓ Réception : **oui**, dès sept. 2026
- ✓ Émission + e-reporting : **oui**, dès sept. 2027

À retenir : une SCI à l'IS exerçant une activité de location meublée est considérée comme assujettie à la TVA. Ce n'est pas le régime (IR/IS) qui détermine vos obligations d'émission, mais votre situation au regard de la TVA.

L'OBLIGATION CLÉ

Adhérer à une plateforme agréée



Chaque SCI doit **choisir une Plateforme Agréée (PA)** et y référencer son SIREN **avant le 1^{er} septembre 2026**. C'est par elle que transiteront vos factures, les logiciels de comptabilité classiques ne suffisent pas à eux seuls.

1^{er} sept. 2026

Réception + adhésion à une PA

Pour **toutes** les SCI dotées d'un SIREN.

1^{er} sept. 2027

Émission + e-reporting

Pour les SCI **redevables de la TVA** uniquement.

Se mettre en conformité en 3 étapes

1

Retrouvez le **SIREN/SIRET** de votre SCI (extrait Kbis ou avis de CFE).

2

Choisissez une **plateforme agréée** et référencez le SIREN dans l'annuaire officiel avant sept. 2026.

3

Connectez-la à votre **comptabilité** pour automatiser la réception et la saisie.



HORS CHAMP

La taxe foncière et la CFE ne sont pas des factures. Formats normés : Factur-X, UBL ou CII.



SANCTIONS

À défaut de plateforme : mise en demeure, puis **500 € d'amende** après 3 mois, puis **1 000 €** par nouvelle période de 3 mois tant que le manquement persiste.



LE TIPS QLOWER

Qlower organise la réception et l'intégration de vos factures fournisseurs à la comptabilité de votre SCI, sans changer votre relation avec vos locataires.

07

Gestion courante et modification des statuts

SECTIONS 1 À 3

Gérer sa SCI au quotidien

Le gérant

Actes courants : compte, choix des locataires, encaissement, comptabilité, déclarations.

Il ne peut **vendre un bien sans l'accord écrit des associés et engage sa responsabilité.**

Les assemblées

Au moins **une par an** : approuver les comptes, décider de l'affectation des bénéfices.

Convocation 15 jours avant, en LRAR, avec ordre du jour.

Comptabilité obligatoire (IR comme IS)

Bilan et liasse chaque année, présentés en AG. Conservez tous les justificatifs. Les **comptes courants d'associés** fonctionnent comme un prêt récupérable.

Affectation des résultats

Au prorata des parts. Vous pouvez tout laisser en **réserve** pour réinvestir : idéal pour construire un patrimoine.

Modifier les statuts (AG + publication JAL + greffe)

Transfert du siège

Changement de nom ou d'objet

Augmentation de capital

Changement de gérant statutaire

Un mois pour adresser au RCS : PV d'AG, statuts modifiés certifiés, preuve de publication et formulaire M2/M3.

ABUS DE MAJORITÉ / MINORITÉ



Des décisions favorables aux majoritaires au détriment de la SCI, ou un blocage systématique des minoritaires, peuvent être annulés en justice. Respectez le formalisme et les procès-verbaux.

SECTION 4

Clôturer sa SCI en 7 étapes

Dissoudre et liquider une SCI en conformité avec la loi suit un processus juridique, fiscal et administratif précis.

1 Réunion des associés, AG extraordinaire, décision à l'unanimité (sauf statuts), consignée dans un PV.

2 Désignation d'un liquidateur, associé ou tiers, chargé de la liquidation.

3 Inventaire des actifs et passifs, évaluation des biens, comptes, dettes et créances.

4 Paiement des dettes et créances, impôts, crédits et autres obligations réglés.

5 Distribution des actifs, répartition équitable entre associés selon leurs droits.

6 Formalités administratives, PV de clôture, comptes définitifs, formulaire M4, parution JAL.

7 Radiation au RCS, la fin officielle de la société.

La clôture est une procédure complexe : il est fortement recommandé de se faire accompagner pour s'assurer que chaque étape est correctement exécutée.



POUR ALLER PLUS LOIN

08

Les optimisations possibles du patrimoine

SECTIONS 1 & 2

Apport d'immeuble et revente à soi (OBO)

Apporter un immeuble à la SCI, en 5 étapes

Une manœuvre pour structurer, transmettre et augmenter les fonds propres de la SCI comme garantie bancaire.

				
Évaluation	Acte notarié	Préemption	Publicité foncière	Fiscalité
2 estimations conseillées	obligatoire (apport en nature)	délai de 2 mois	reconnaissance officielle	plus-value à 19 %

Revendre ses biens propres à sa SCI (OBO)

La revente à soi-même refinance le bien et change sa fiscalité, dans trois situations :

 Transmission SCI avec héritiers en nue-propriété, usufruit conservé.	 Fiscalité Fin des amortissements LMNP, ou éviter le passage en LMP.	 Développement Retrouver une capacité de financement pour investir.
--	---	--

Exemple

Investissement de 500 000 €, capital restant dû 150 000 €. En revendant à leur SCI (qui s'endette de 500 000 €), les propriétaires récupèrent **350 000 € net d'impôt**, réinvestissables librement.

Vigilance : droit de mutation de 7,5 %. Évitez l'abus de droit et les reventes trop fréquentes ; justifiez le motif patrimonial. Anticipez l'impôt sur la plus-value et l'IFI.

SECTIONS 3 À 5

Démembrement, holding et SARL de famille

Le démembrement des parts

Donation de la **nue-propriété** en conservant l'**usufruit** : vous percevez les revenus, et au décès le nu-propriétaire devient plein propriétaire sans droit de succession.

5 à 20 %

décote sur l'actif net réel

100 000 €

abattement/parent/enfant, tous les 15 ans

Art. 669

barème valeur nue-propriété / âge

Exemple : parts valorisées 1 300 000 €, usufruitiers de 39 ans. La nue-propriété (30 %) vaut 390 000 €, soit 195 000 € par enfant : avec l'abattement de 100 000 € par parent et par enfant, **aucun droit de donation n'est dû**.

Holding & régime mère-fille

Les dividendes remontés de la SCI vers la société mère sont exonérés à 95 %. Résultat : la double imposition est évitée.

1,25 %

de fiscalité sur les dividendes déplacés (5 % taxés à 25 %)

Conditions : détenir ≥ 5 % du capital, conserver les titres 2 ans, deux sociétés à l'IS, convention de trésorerie.

La SARL de famille

Comme la SCI, adaptée à l'investissement familial, mais imposée à l'IR tout en autorisant la **location meublée**. Le choix dépend de l'objectif : transmission (SCI) ou diversification d'activités (SARL de famille).

09

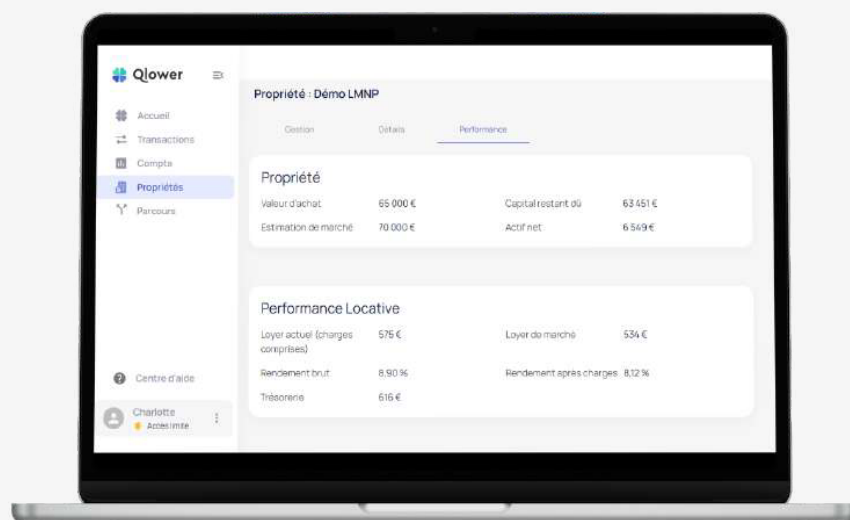
Qlower et vos ressources utiles

Piloter efficacement ses actifs immobiliers, en toute sérénité.

L'ACCOMPAGNEMENT QLOWER

Gérez facilement votre SCI

La SCI est un outil puissant pour piloter ses actifs immobiliers, accélérer la construction d'un patrimoine et préparer sa transmission. Qlower facilite la gestion de vos recettes, le suivi de vos charges et votre comptabilité.



Un suivi bancaire automatisé de vos recettes et charges.



La liasse fiscale 2065 ou 2072 produite et vérifiée.



Des rappels des échéances (CFE, CRL, télédéclarations).



Des experts pour challenger vos montages patrimoniaux.



CRÉATION DE SCI

Qlower prend en charge la rédaction de vos statuts et vos démarches de création, sous réserve d'un abonnement comptable (1000 € TTC, tous frais inclus).

POUR TOUT COMPRENDRE

Lexique de la SCI

SCI

Société Civile Immobilière : structure d'au moins deux associés pour acquérir et gérer un ou plusieurs biens immobiliers.

IR / IS

Impôt sur le Revenu (transparence fiscale) ou Impôt sur les Sociétés (la société est imposée directement).

USUFRUIT / NUE-PROPRIÉTÉ

Le démembrement sépare le droit d'usage et de revenus (usufruit) de la propriété du bien (nue-propriété).

GÉRANT

Représentant légal de la SCI, chargé des actes courants dans les limites fixées par les statuts.

KBIS

Extrait officiel attestant l'existence juridique de la société ; indispensable pour ouvrir un compte ou emprunter.

CFE

Cotisation Foncière des Entreprises : impôt local dû par chaque SCI dès la 2^e année d'activité (sous conditions).

CRL

Contribution sur les Revenus Locatifs : 2,5 % sur les loyers d'immeubles achevés depuis au moins 15 ans.

JAL

Journal d'Annonces Légales : publication obligatoire à la création et à toute modification des statuts.

OBO

Owner Buy Out : revente à soi-même d'un bien propre à sa SCI, pour refinancer et changer de fiscalité.

RÉGIME MÈRE-FILLE

Dispositif exonérant 95 % des dividendes remontés d'une filiale vers sa holding, évitant la double imposition.

COMPTE COURANT D'ASSOCIÉ

Argent avancé à la SCI par un associé, fonctionnant comme un prêt, hors capital social.

PLATEFORME AGRÉÉE (PA)

Opérateur habilité à émettre, transmettre et recevoir les factures électroniques dès 2026-2027.

RESTONS EN CONTACT

Une question sur la fiscalité de votre SCI ?

Prenez rendez-vous directement avec nos spécialistes.

 qlower.com

 Création de SCI

 Prendre rendez-vous