

LA MÉTHODE

La détention immobilière française *n'a jamais été aussi mal structurée.*

STRUCTURE. 5 décisions. 12 ans d'opérations condensées.

Par **Manuel Ravier** · Investissement Locatif
Le guide complet en PDF

Ce document est une synthèse opérationnelle. Il ne se substitue pas à un conseil personnalisé. Pour ton arbitrage chiffré, demande un rendez-vous de 45 minutes sur ton projet d'investissement locatif.

La détention immobilière française *n'a jamais été aussi mal structurée.*

6 SCI sur 10 sont mal structurées dès leur naissance. La majorité des investisseurs en direct passent à côté de 30 à 80 K€ d'optimisation fiscale sur 20 ans. La méthode complète pour structurer juste, partagée intégralement.

12 ans d'opérations. 4 000+ projets livrés. 8 SCI gérées en propre. Voici la thèse condensée que j'utilise pour aider les investisseurs à choisir *la bonne structure du premier coup* : direct, SCI à l'IR, SCI à l'IS, SARL de famille ou holding patrimoniale.

Le choix de structure se fait une fois. Il vous suit 20 ans. **Autant le faire juste.**

70 K SCI créées chaque année en France (Infogreffe / CNGTC 2024-2025)	15 % Taux IS jusqu'à 42 500 € de bénéfice, maintenu en 2026 (art. 219-I-b CGI)
100 K€ Abattement donation parent / enfant tous les 15 ans (art. 779 CGI)	≈ 6/10 SCI mal structurées dès la création, coût moyen ≈ 30 K€

CETTE THÈSE EST POUR TOI SI...

Tu vis l'une de ces 4 situations. *Cette thèse est ta carte.*

Cette méthode s'adresse aux investisseurs immobiliers qui veulent comprendre *vraiment* ce qu'ils signent quand ils créent une structure, ou qui hésitent à en créer une. Si tu te reconnais dans une de ces 4 situations, lis jusqu'au bout. À la fin, tu sauras exactement quoi faire.

LE PRIMO-INVESTISSEUR

Tu hésites entre nom propre et SCI pour ton premier locatif.

« J'ai 50 à 100 K€ d'apport, je veux acheter mon premier locatif. On m'a dit « crée une SCI », d'autres me disent « surtout pas pour le premier ». Je n'ai personne pour trancher avec ma situation réelle. Je crains de me planter dès la 1^{re} étape, sur 20 ans c'est lourd. »

LE CADRE CSP+

TMI 41-45%, l'IR te ruine, mais l'IS te fait peur.

« J'ai 2-3 lots en nom propre, mes revenus fonciers passent au TMI 41% + 17,2% de prélèvements sociaux (taux maintenu en 2026 pour la location nue, art. 12 LFSS 2026). Plus de 50% de fiscalité sur mes loyers. Je sais qu'il faut basculer mais je ne sais pas comment. Vendre, créer une SCI à l'IS, garder en nom propre ? »

LE PARENT TRANSMETTEUR

Tu veux transmettre à tes enfants sans les ruiner en droits.

« J'ai 50 ans, un patrimoine immo de 400 à 1,5 M€, 2 ou 3 enfants. Sans rien faire, à mon décès c'est 30 à 45% de droits de succession au-delà des abattements. Je veux donner les parts, démembrer, créer une holding, mais je veux comprendre avant de signer chez le notaire. »

LE DIRIGEANT / PRO LIBÉRAL

Tu cumules patrimoine perso et activité, tu veux les séparer.

« Je suis médecin, avocat, dirigeant de PME ou marchand de biens. Mon activité expose mon patrimoine personnel aux créanciers. Je veux un bouclier patrimonial efficace, sortir des biens de l'actif perso, et faire remonter des dividendes via une holding. Sans bricolage. »

À la fin de cette page *tu sauras exactement* :

- i. **Quand créer une SCI et quand surtout ne pas le faire**, parce que 4 cas sur 10 que je vois, la SCI est inutile et coûte 1 200 €/an pour rien. La nuance fait la différence.
- ii. **L'arbitrage IR vs IS chiffré sur 20 ans**, avec un cas pratique réel (T3 250 K€, TMI 41 %, travaux 30 K€, amortissement bâti sur 20 ans). Tu verras la différence exacte en euros : **+ 40 000 € net** selon le bon choix.
- iii. **SCI vs SARL de famille**, la confusion qui ruine 1 dossier sur 5. Quand l'une domine l'autre, et pourquoi 90% des conseillers se trompent sur cette comparaison.
- iv. **Le combo holding + SCI à l'IS**, comment les patrimoines de 500 K€ et + sortent 95% des dividendes en exonération (régime mère-fille). Et comment démembrer pour transmettre sans droits.

L'inertie structurelle *coûte 30 à 80 K€ par dossier.*

Le marché te vend la solution sans la stratégie.

Tape « créer une SCI » sur Google. Tu trouves 50 plateformes qui te proposent les statuts à 39 € en 5 minutes. Aucune ne te demande ton TMI. Aucune ne chiffre l'arbitrage IR/IS sur 20 ans. Aucune ne te dit si une SARL de famille serait plus pertinente. Aucune ne mentionne qu'une SCI mal capitalisée se voit refuser tous les crédits bancaires. Tu signes en autonomie, et tu paies l'erreur 5 ans plus tard.

L'investissement en direct n'est pas l'option par défaut sans coût.

L'autre face du problème : ceux qui pensent « j'éviterai la complexité, je reste en nom propre ». Sauf que si tu as un TMI à 41 % et 4 lots locatifs, ton imposition foncière annuelle peut dépasser 8 à 12 K€ par an, soit **160 à 240 K€ sur 20 ans**. Une SCI à l'IS aurait ramené ça à 600 à 2 000 €/an (et même 300 €/an avec notre cabinet comptable partenaire). Le coût de l'inaction structurelle est silencieux mais brutal.

Et la fiscalité de la transmission se prépare 15 ans à l'avance, pas le mois du décès.

Tu donnes 100 K€ par parent et par enfant en franchise de droits, tous les 15 ans (art. 779 CGI). À 35 ans, tu as 4 cycles avant 95 ans = 400 K€ par enfant en franchise. À 60 ans, tu n'as plus que 2 cycles = 200 K€ par enfant. *L'abattement, c'est du capital qui disparaît si tu ne l'utilises pas.* Et tu ne peux pas l'utiliser sans la bonne structure.

Comment choisir la bonne structure quand on n'est pas fiscaliste ?

La réponse n'est pas dans les modèles téléchargeables. Elle est dans la méthode : 5 questions à se poser dans l'ordre, 4 régimes à comparer chiffrés, 3 erreurs à éviter absolument. À la fin de ce document, tu auras les éléments pour décider en toute connaissance de cause, ou pour valider en 45 minutes avec mon EC partenaire.

La répartition réelle des SCI françaises. Statistique interne.

Schéma 01 · Audit interne 2024-2026 / 4 000+ dossiers restructurés ou créés

↑L'erreur structurelle est silencieuse. Elle se paie 5 à 20 ans plus tard, jamais à la création.

Le grand débat. *Nom propre ou structure ?*

Avant de plonger dans le choix entre les types de sociétés (SCI, SARL de famille, holding), il faut trancher la question préalable : as-tu vraiment besoin d'une structure ? Voici les 5 cas où la détention en direct reste optimale, et les 5 cas où elle devient une erreur coûteuse.

Détention directe vs détention en société. Tableau de bord en 8 dimensions.

Dimension	Détention directe	Détention en société
Coût de création	0 €	350 € à 3 000 € selon mode
Frais de gestion annuels	0 €	600 € (IR) à 2 400 €/an (IS) · ramenés à <i>≈ 300 € HT / an avec notre EC partenaire</i>
Régime fiscal	Revenus fonciers au TMI + 17,2 % PS, figé	<i>IR ou IS au choix, flexible</i>
Amortissement du bâti	Impossible (sauf LMNP)	<i>Oui à l'IS, déduit du résultat fiscal</i>
Achat à plusieurs	Indivision, blocage à la 1 ^{re} mésentente (art. 815 C. civ.)	<i>Parts cessibles, gérance définie</i>
Transmission	Donation du bien entier, abattement 100 K€ / 15 ans difficile à fractionner	<i>Donation des parts par tranches, abattement plein</i>
Capacité d'emprunt	Limitée à votre capacité personnelle	<i>Cumul des capacités des associés</i>
Plus-value à 22 ans	<i>Exonération IR, art. 150 U (régime maintenu en 2026)</i>	Exonération IR si SCI à l'IR · PV pro à l'IS sans exonération
Verdict	Optimal si TMI ≤ 30 %, mono-lot, conservation longue, transmission simple	<i>Optimal dès TMI ≥ 30 %, multi-lots, gros travaux, transmission familiale</i>

5 cas où le nom propre *reste imbattable.*

Avant toute chose : la détention directe n'est pas une option dégradée. Dans ces 5 situations, elle est **fiscalement et opérationnellement supérieure** à une SCI. Si tu te reconnais, garde le nom propre.

TMI ≤ 30 % avec horizon long.

Avec un TMI entre 11 et 30 %, le différentiel avec l'IS (15 % puis 25 %) est trop faible pour justifier la complexité. Et l'exonération IR de la PV à 22 ans (art. 150 U CGI) reste l'argument décisif.

LMNP régime réel.

L'amortissement existe déjà en LMNP nom propre + abattement micro-BIC ou frais réels. Créer une SCI fait basculer en BIC commercial à l'IS automatique, perte du régime LMNP. À éviter absolument.

1 seul bien, horizon long.

Un studio détenu en direct, conservé 25 ans, transmis aux enfants à votre décès : la SCI ajouterait 1 200 €/an de frais pour zéro gain fiscal. Le passage en société ne s'amortit qu'à partir de 2 lots ou d'un bien à fort potentiel d'amortissement.

Résidence principale envisagée à terme.

Si vous prévoyez de transformer le bien en résidence principale dans 5-10 ans, le nom propre conserve les abattements PV applicables aux particuliers. Une SCI à l'IS bloque cette flexibilité.

Apport personnel limité.

Avec moins de 30 K€ d'apport, le crédit en SCI devient laborieux (les banques exigent 15-20 % d'apport vs 10 % en nom propre, plus caution personnelle systématique). Le nom propre garde l'agilité bancaire.

Volonté de simplicité administrative.

Pas d'AG annuelle, pas de comptabilité, pas de déclaration 2072 ni 2065. Pour beaucoup d'investisseurs, la valeur du temps gagné dépasse l'optimisation théorique d'une SCI. C'est un arbitrage légitime.

« Une SCI mal placée coûte plus qu'un nom propre bien tenu. Le bon outil dépend toujours du projet, jamais l'inverse. »

STRUCTURE. *5 décisions. 12 ans d'opérations condensées.*

On a développé et affiné cette méthode sur 4 000+ dossiers depuis 2012. Pas de raccourci, pas de saut d'étape. Chaque décision déverrouille la suivante. **90% des SCI mal structurées ont sauté 2 ou 3 étapes**, c'est ça qui explique les patrimoines en souffrance qui coûtent plus qu'ils ne rapportent.

Stratégie patrimoniale.

Avant la structure, le projet. Locatif pur ? RP via SCI ? Marchand de biens ? Transmission familiale ? Chaque finalité impose sa structure, et exclut les autres.

TMI et horizon.

TMI 30 % et 12 ans ? IR. TMI 41 % et 20 ans ? IS. La grille de décision est mathématique, pas idéologique. On la chiffre sur ton dossier réel.

Régime fiscal.

Une fois l'IR ou l'IS tranché, la déclinaison : SCI à l'IR (translucide), SCI à l'IS (opaque), SARL de famille (IR avec amortissement), ou détention directe LMNP.

Usage du levier.

Capital social, apports en compte courant, démembrement, donation programmée. Les leviers qui transforment une structure correcte en architecture patrimoniale optimale.

Exit & transmission.

L'objectif final : un patrimoine qui passe aux héritiers ou qui se cède en optimisation fiscale maximale. Holding patrimoniale, apport-cession 150-0 B ter, pacte Dutreil. Tout se prépare 15 ans à l'avance.

Chaque décision a son propre piège. Chaque décision a sa propre métrique. La méthode STRUCTURE tient parce qu'elle **ne saute aucune étape**, c'est ce qui fait que nos clients ne reproduisent pas les erreurs qui plombent 60% des SCI françaises.

IR ou IS. *Le choix qui change tout.*

C'est LE choix structurant. Il fixera la fiscalité de votre SCI sur sa durée de vie. L'option IS pour les sociétés de personnes (SCI comprises) n'est pas définitivement irrévocable depuis la LF 2019 (art. 50, codifié à l'art. 239 CGI) : vous pouvez la dénoncer dans les 5 exercices suivant celui de l'option ; passé ce délai, elle devient irrévocable. Ce n'est donc pas une raison pour choisir au hasard.

SCI à l'IR vs SCI à l'IS. *Les fondamentaux légaux.*

Le régime *translucide* par défaut.

- Régime par défaut, aucune option à exercer (art. 8 CGI)
- Revenus fonciers déclarés directement chez les associés
- Imposition au TMI personnel + 17,2 % prélèvements sociaux (taux *maintenu* en 2026 sur la location nue, art. 12 LFSS 2026)
- Pas d'amortissement du bâti possible
- Plus-value : régime des particuliers (art. 150 U CGI), PS également maintenu à 17,2 %
- Exonération IR à 22 ans, PS à 30 ans (réforme « 17 ans » rejetée en LF 2026)
- Charges déductibles limitées : intérêts emprunt, travaux d'entretien, gestion
- Pas d'impôt sur la SCI elle-même, chacun paie sa quote-part
- Déclaration annuelle 2072 (CERFA 11132) début mai

Le régime *opaque* sur option.

- Option exercée à la création ou en cours de vie sociale
- Renonciation possible jusqu'au 5^e exercice suivant l'option, depuis la LF 2019 (art. 50, codifié à l'art. 239 CGI). Une seule renonciation possible.
- Taux IS : 15 % jusqu'à 42 500 € (art. 219-I-b CGI), 25 % au-delà, barème *maintenu* en 2026
- Amortissement du bâti déductible, généralement *20 ans (5 %/an)* dans nos montages
- Toutes charges déductibles, y compris frais de notaire
- Plus-value pro : 25 % + reprise des amortissements (art. 39 duodecies)
- Distribution dividendes = *PFU 31,4 %* en 2026 (12,8 % IR + 18,6 % PS, CSG passée de 9,2 à 10,6 %, LFSS 2026)
- Comptabilité complète obligatoire, liasse fiscale 2065
- Coût EC ≈ 800 à 2 400 €/an, réduit à ≈ *300 € HT/an* avec notre cabinet partenaire

Cas pratique chiffré. *T3 Lille 250 K€ sur 20 ans.*

Couple TMI 41 %, achat T3 250 000 € FAI (dont 200 K€ de bâti amortissable, 50 K€ de terrain non amortissable), 30 000 € de travaux, loyer 1 100 € CC, taux 3,5 %. Hypothèse cadre 2026 :

amortissement bâti sur **20 ans (5 %/an = 10 000 €)**, travaux sur 10 ans (3 000 €). PS revenus fonciers maintenus à 17,2 % en location nue, PS sur dividendes IS à 18,6 % (LFSS 30/12/2025). Voici la comparaison réelle IR vs IS.

Schéma 04 · Comparatif chiffré IR / IS / horizon 20 ans / revente 300 K€

Indicateur	SCI à l'IR	SCI à l'IS
Loyers bruts annuels	13 200 €	13 200 €
Charges déductibles / an	≈ 4 800 €	≈ 4 800 €
Amortissement bâti + travaux / an	0 (impossible)	≈ 13 000 € (bâti 20 ans + travaux 10 ans)
Résultat fiscal annuel	≈ 8 400 €	≈ - 4 600 € (déficit reportable 10 ans)
Impôt annuel moyen	≈ 4 889 € (TMI 41 % + 17,2 % PS maintenu en 2026)	≈ 0 € pendant 10-12 ans, puis IS 15 % résiduel
Cumul impôts sur 20 ans	≈ 97 780 €	≈ 14 000 €
PV revente an 22 (vente 300 K€)	+ 50 000 €, abattements IR + PS appliqués	+ 280 000 € (PV pro = prix – VNC après amort.)
Impôt à la revente	≈ 6 200 € (PS résiduel, IR exonéré 22 ans)	≈ 70 000 € (IS 25 %) + PFU 31,4 % sur distribution
Cash net 20 ans après impôts	≈ + 116 000 €	≈ + 156 000 € · soit + 40 000 € de gain net

Hypothèses pédagogiques mises à jour au cadre fiscal 2026 (LFSS du 30/12/2025, art. 12) : amortissement bâti sur 20 ans (5 %/an), CSG augmentée à 10,6 % pour les dividendes (PFU passé de 30 à 31,4 %), CSG maintenue à 9,2 % sur les revenus fonciers de location nue. Votre situation réelle (TMI futur, travaux non linéaires, horizon de revente) modifie ces chiffres, d'où la nécessité d'un audit personnalisé avant la création.

La grille de décision. Quand choisir quoi.

Primo, salaire moyen

Locatif sans gros travaux. L'écart avec l'IS est trop faible pour justifier la complexité.

Cadre supérieur CSP+

Locatif avec travaux importants ≥ 30 %. L'amortissement génère un résultat fiscal proche de 0.

Très haut revenu

Capitalisation longue durée, transmission programmée. Différentiel maximal IR/IS : 30 points.

Couple transmission RP

RP via SCI à l'IR : conserve l'exonération PV résidence principale (art. 150 U-II CGI).

Investisseur LMNP

Privilégier LMNP en direct. La SCI fait basculer en BIC à l'IS, perte du régime LMNP.

Marchand de biens

IS obligatoire (BIC pro). SCI à l'IS ou SARL de famille à l'IS, selon volume d'activité.

Holding patrimoniale

Régime mère-fille (art. 145 CGI) : 95 % d'exonération des dividendes remontés des SCI filles.

Bien sans travaux

L'avantage IS (amortissement) devient marginal sur un bien neuf. L'IR garde l'exonération PV.

Conseil clé : depuis la LF 2019, l'option IS n'est pas définitivement irrévocable. Vous pouvez la dénoncer dans les 5 exercices suivant l'option (art. 239 CGI), avec retour à l'IR.

Attention : une seule renonciation est possible ; après, l'IS redevient inaccessible.

Nouveauté LF 2026 à ne pas confondre : la révocabilité de l'option 2OP (barème progressif vs PFU) pour les particuliers, à compter des revenus 2026.

SCI vs SARL de famille. *La différence qui change tout.*

C'est la confusion la plus fréquente qu'on voit dans les premiers RDV. Les deux structures peuvent détenir de l'immobilier, optimiser la fiscalité, organiser la transmission. Mais elles ne servent pas du tout au même usage. Voici la comparaison rigoureuse, dimension par dimension.

Le tableau comparatif complet. 11 dimensions, 0 raccourci.

Dimension	SCI · Société Civile Immobilière	SARL de famille
Nature juridique	Société civile (art. 1832 et s. C. civ.)	Société commerciale (art. L.221-1 et s. C. com.)
Régime fiscal par défaut	IR (translucide, art. 8 CGI)	IS, IR sur option (art. 239 bis AA CGI)
Activité autorisée	Civile pure, location nue uniquement	<i>Civile et commerciale, location nue et meublée</i>
Location meublée / LMNP	Interdit à l'IR, bascule à l'IS automatique si meublé	<i>Autorisé sans changement de régime</i>
Responsabilité des associés	Indéfinie au prorata des parts (art. 1857 C. civ.)	<i>Limitée aux apports</i>
Composition obligatoire	Minimum 2 associés, sans contrainte de lien	Membres d'une même famille uniquement (ascendants, descendants, conjoints, frères et sœurs)
Amortissement à l'IR	Impossible à l'IR	<i>Possible à l'IR pour activité meublée (BIC réel)</i>
Plus-value	PV des particuliers à l'IR (exonération 22 ans)	PV des particuliers à l'IR (exonération 22 ans)
Donation des parts	100 K€ / parent / enfant / 15 ans (art. 779 CGI)	100 K€ / parent / enfant / 15 ans (art. 779 CGI)
Bouclier patrimonial	Moyen (responsabilité indéfinie)	<i>Fort (responsabilité limitée)</i>
Usage type	Locatif nu, transmission familiale, RP	Locatif meublé familial, activité commerciale immobilière
Verdict	Couteau suisse civil, locatif nu et patrimoine	<i>L'arme du LMNP familial, amortissement + responsabilité limitée</i>

Le cas d'usage clé. Pourquoi la SARL de famille est sous-utilisée.

La SARL de famille est l'**arme cachée du LMNP familial**. Elle combine ce que ni la SCI ni le LMNP en direct ne peuvent offrir : *amortissement comptable à l'IR* (donc pas de double imposition à la sortie), *responsabilité limitée aux apports*, et *flexibilité totale entre membres de la famille*. Si tu veux faire du locatif meublé en famille (parents + enfants majeurs, fratrie), c'est souvent la meilleure structure, pas la SCI.

Le *chemin classique*.

L'*arme cachée*.

Le piège classique : un couple qui veut faire du Airbnb ou de la résidence étudiante meublée crée une SCI à l'IR « pour la transmission ». Première année de location meublée = bascule automatique en SCI à l'IS (BIC commercial). Perte de l'exonération PV à 22 ans, comptabilité complète obligatoire, dividendes taxés. Une SARL de famille aurait conservé l'IR + l'amortissement BIC + la responsabilité limitée. *Le bon outil dépend toujours du projet.*

Holding + SCI à l'IS. *L'architecture des patrimoines ≥ 500 K€.*

Au-delà de 500 K€ de patrimoine immobilier ou 2 SCI distinctes, le combo holding patrimoniale + SCI à l'IS devient l'architecture standard. Voici pourquoi, et le schéma précis du montage.

Le schéma classique. Holding SAS / SARL + filiales SCI.

Schéma 06 · Architecture holding patrimoniale + filiales SCI à l'IS

95 % d'exonération sur les dividendes

Article 145 CGI : si la holding détient ≥ 5 % du capital de la SCI à l'IS, les dividendes remontés ne sont taxés qu'à 5 % (95 % exonérés). Permet de réinvestir au sein du groupe sans frottement.

Compensation des résultats du groupe

Article 223 A CGI : option permettant de compenser les déficits d'une SCI avec les bénéfices d'une autre. Optimisation de l'IS au niveau global du groupe.

Report de plus-value 150-0 B ter

Apport des titres à la holding suivi d'une cession : report d'imposition de la PV sous conditions de réinvestissement 60 %. Arme patrimoniale des grandes successions.

Donation des titres de la holding

Donation des parts de la HOLDING (et non des SCI directement) : effet démultiplicateur sur l'abattement 100 K€, gestion successorale simplifiée, contrôle conservé via la présidence/gérance.

L'effet cumulé sur 20 ans : ce qui aurait été 80 à 150 K€ de frottement fiscal en SCI individuelles devient 10 à 25 K€ via le combo holding + filiales. La complexité supplémentaire (1 EC dédié, AG groupées, comptabilité IS) vaut largement les économies. À partir de 500 K€ de patrimoine, c'est l'architecture standard.

Donation des parts + démembrement. *Le scalpel patrimonial.*

C'est la mécanique qui sépare les patrimoines transmis sans rupture des successions catastrophes. La SCI permet de donner les PARTS plutôt que le bien, et de démembrer ces parts (usufruit / nue-propiété) pour amplifier l'effet de l'abattement 100 K€.

Donation des parts. 4 mécanismes, 1 logique.

Donation simple

Abattement de 100 000 € par parent et par enfant, renouvelable tous les 15 ans. Un couple avec 2 enfants peut donner $4 \times 100 \text{ K€} = 400 \text{ K€}$ tous les 15 ans, en franchise totale.

Donation avec réserve d'usufruit

Vous donnez la nue-propiété, gardez l'usufruit (les loyers). À votre décès, vos enfants récupèrent la pleine propriété **sans aucun droit de succession**. Valeur usufruit selon âge.

Donation-partage

Répartition équitable entre héritiers du vivant du donateur. Avantage fiscal majeur : valeur figée au jour de la donation (vs réévaluée au décès dans une succession classique).

Pacte Dutreil immobilier

Sous conditions strictes : exonération des droits de succession à hauteur de 75 % sur les parts si engagement de conservation 4 ans. Peu utilisé en SCI pure, à étudier pour SCI mixte.

Le dispositif **790 A bis CGI** qui s'éteint le 31 décembre 2026.

La Loi de finances 2025 a réintroduit un mécanisme exceptionnel pour accélérer la transmission familiale : **jusqu'à 300 000 € par donataire en franchise totale de droits**, cumulable avec l'abattement 100 K€ classique de l'article 779 CGI.

- Donation en pleine propriété, en numéraire, entre parents et enfants (ou grands-parents → petits-enfants)
- Plafond global de 300 K€ par donataire, 100 K€ par donateur
- Emploi obligatoire dans les 6 mois pour : achat d'un logement neuf / VEFA en RP, OU travaux de rénovation énergétique de la RP
- Conservation 5 ans comme RP (location possible si locataire à titre principal hors foyer fiscal)
- Cumulable avec l'abattement 100 K€ × parent / 15 ans (art. 779)
- **Date limite : 31 décembre 2026**, c'est maintenant ou jamais

Le barème du démembrement. Sweet spot 50-55 ans.

Démembrer = scinder la pleine propriété en usufruit (jouir + percevoir les loyers) et nue-propiété (propriété juridique sans usage). Article 578 C. civ. La valeur de chaque démembrement dépend de l'âge de l'usufruitier, donc le moment du démembrement est stratégique.

Sweet spot : 50-55 ans. À cet âge, l'usufruit vaut 50 %, la nue-propiété 50 %. Vous donnez la nue-propiété à vos enfants pour 50 % de la valeur du bien (donc dans l'abattement $100 \text{ K€} \times N \text{ enfants} \times 2 \text{ parents}$). À votre décès : ils récupèrent 100 % en pleine propriété *sans aucun droit*. Économie potentielle selon patrimoine : 60 à 200 K€.

« La SCI patrimoniale bien tenue ne se vend pas. Elle se transmet. »

Créer une SCI ou SARL famille. *7 jours, 4 étapes.*

Depuis la dématérialisation totale du Guichet unique (1^{er} janvier 2023), la création d'une SCI ou d'une SARL de famille peut être bouclée en 7 jours ouvrés. Voici les 4 étapes officielles et leur coût exact en 2026.

Rédaction des statuts

Modèle ANSA, modèle Légifrance, ou rédaction par avocat / EC. Doit contenir les 12 clauses obligatoires + 8 clauses qui sauvent. Signature par tous les associés.

Dépôt du capital

Versement du capital sur compte bancaire au nom de la SCI en formation (banque ou notaire). Attestation de dépôt fournie en 24 h. Coût : 0 € à 50 € selon banque.

Annonce légale

Publication dans un journal d'annonces légales habilité (JAL). Coût forfaitaire 2026 : **191 € HT** pour une SCI en métropole (arrêté du 19/11/2025). Attestation sous 24-48 h.

Guichet unique INPI

Dépôt en ligne sur formalites.entreprises.gouv.fr. Pièces : statuts, attestation dépôt, JAL, déclaration bénéficiaires effectifs (DBE), pièce d'identité gérant. Immatriculation : **63,54 € TTC** + DBE 20,34 €.

Coût total selon le mode (2026). De 310 € à 3 000 €.

Le bon arbitrage : DIY pour une SCI familiale simple (50/50 entre conjoints, IR par défaut, pas d'optimisation lourde). EC pour une SCI à l'IS, une SARL de famille en LMNP, ou tout montage holding. Payer 1 800 € à un EC se rentabilise dès la première erreur structurelle évitée, et l'erreur structurelle se chiffre rarement sous 30 K€. **Bonus exclusif** : notre cabinet d'expert-comptable partenaire facture la création SCI *plus le suivi annuel* à tarif négocié, avec une économie d'environ **500 € par an** sur la compta vs un cabinet généraliste, sur 15 ans, c'est 7 500 € restés dans ta SCI.

La compta annuelle, là où **500 € à 2 000 €/an** partent en fumée.

Une SCI à l'IS coûte 800 à 2 400 € HT/an de comptabilité au tarif marché (liasse fiscale 2065, déclaration de résultat, AG, PV, suivi des immobilisations et amortissements). C'est le poste qui plombe l'équation économique des SCI sur les petits patrimoines.

- Notre **cabinet d'expert-comptable partenaire** facture la comptabilité d'une SCI à l'IS à ≈ **300 € HT/an** (tarif négocié exclusif Investissement Locatif)
- Sur 20 ans, c'est **10 000 à 40 000 €** d'économies cumulées par SCI
- Tu gardes le même périmètre de prestations : liasse fiscale, déclaration 2065, AG, PV, amortissements, suivi annuel, rien en moins
- Compatible avec ton EC actuel si tu n'as pas envie de changer (intervention en sous-traitance possible)
- Inclus dans le forfait « Création SCI clé en main » la 1^{re} année

Les 9 erreurs *qui plombent une structure.*

Erreurs les plus fréquemment vues sur les SCI et SARL famille que nous reprenons en restructuration. La plupart auraient été évitées en 2 heures de conseil EC avant la création, coût moyen évité : 25 à 80 K€ sur la durée de vie de la structure.

Statuts copiés sur Internet sans relecture

Manquement aux 8 clauses cachées (agrément renforcé, préemption, continuité, retrait, blocage revente, démembrement, arbitrage), conflits évitables, blocages à venir.

Capital social ridicule (50 €, 100 €)

Crédibilité bancaire détruite. Financement quasi impossible. La banque interprète comme un projet pas sérieux.

Confusion patrimoine perso / SCI

Encaisser des loyers SCI sur compte perso = abus de bien social. Risque pénal pour le gérant. Banalisation à éviter absolument.

Pas d'AG annuelle ni de PV

Risque de dissolution administrative + sanctions fiscales. L'AG est obligatoire, même pour une SCI familiale à 2 associés.

Mauvais arbitrage IR / IS sans simulation

Perte fiscale potentielle de 30 à 80 K€ sur 20 ans. Le choix IR/IS doit toujours être chiffré, jamais idéologique.

Une SCI pour RP + locatif mélangés

Impossibilité d'optimiser fiscalement (l'IR convient à la RP, l'IS au locatif). Créez 2 SCI distinctes.

Oubli de la déclaration DBE

Amende jusqu'à 7 500 € par associé concerné (art. L.561-46 CMF). Sanction renforcée depuis LF 2026.

Comptabilité faite à la main

Erreurs déclaratives, redressement fiscal possible. À l'IS, c'est presque garanti, la comptabilité d'une SCI à l'IS exige un EC dédié.

Pas de pacte d'associés

Blocage total en cas de mésentente + dissolution forcée par tribunal. La répartition 50/50 sans clause d'arbitrage est la cause N°1 de blocage des SCI.

3 dossiers structurés. *3 logiques, 3 résultats.*

Cas réels anonymisés tirés de notre clientèle 2025-2026. Trois profils, trois structures, trois résultats, pour t'aider à projeter ta propre situation.

Couple cadres, T2 Lille 180 K€.

SCI à l'IS avec capital 3 000 €. Travaux 25 K€ amortis sur 10 ans + amortissement bâti. Résultat fiscal proche de 0 pendant 12 ans. Économie d'impôts vs IR : 3 200 €/an = **38 400 € cumulés sur 12 ans.**

Famille 3 enfants, immeuble Toulouse 380 K€.

SCI à l'IR avec démembrement à la création. Parents conservent 100 % de l'usufruit, donation de la nue-propriété aux enfants dès le démarrage. Valeur NP au barème 41-50 ans = 40 %. Économie successorale projetée : **≈ 130 K€.**

Médecin libéral, holding + 4 SCI à l'IS.

Holding SAS contrôlant 4 SCI à l'IS. Régime mère-fille (art. 145 CGI) appliqué : 95 % d'exonération des dividendes remontés. Intégration fiscale activée pour compensation déficits / bénéfices. Économie d'IS annuelle : **22 000 €.**

Cas anonymisés à la demande des intéressés. Chiffres réels, vérifiables sur demande dans le cadre d'un audit fiscal SCI offert.

Loi de finances 2026. *Ce qui change pour ta structure.*

La Loi de finances pour 2026 (loi n° 2026-103 du 19 février 2026) et surtout la Loi de financement de la sécurité sociale pour 2026 (loi n° 2025-1403 du 30 décembre 2025) ont apporté plusieurs évolutions majeures pour les SCI. Voici ce qu'il faut intégrer dans ta stratégie, et ce qui ne change pas.

CSG sur les revenus du capital : 9,2 % → 10,6 %

La LFSS 2026 (art. 12) augmente la CSG de **1,4 point**. Conséquences : flat tax PFU passe de 30 à **31,4 %** (12,8 % IR + 18,6 % PS). Les dividendes des SCI à l'IS sont donc plus lourdement taxés.

Exception majeure : les revenus fonciers de location nue et les plus-values immobilières *restent à 17,2 % de PS*.

Révocabilité de l'option 2OP (barème vs PFU)

La LF 2026 (art. 126) supprime le caractère irrévocable de l'option globale pour le barème progressif (case 2OP). À compter des revenus 2026, vous pouvez choisir année par année entre PFU et barème.

Conséquence pour les associés de SCI à l'IS : le choix barème/PFU sur les dividendes distribués devient un arbitrage annuel. À ne pas confondre avec la révocabilité de l'option IS (art. 239 CGI), en place depuis la LF 2019.

Plafond IS à 15 % maintenu à 42 500 €

Article 219-I-b CGI : le taux réduit de 15 % jusqu'à **42 500 €** de bénéfice est maintenu pour 2026 (sous condition CA < 10 M€, capital détenu à 75 % par des personnes physiques). Au-delà : 25 % standard. La proposition de relèvement à 100 000 € dans le PLF 2026 n'a pas été retenue.

Exonération PV à 22 ans préservée

Article 150 U CGI : exonération totale IR à **22 ans**, PS à 30 ans, taux 19 % + 17,2 %. La réforme « 22 ans → 17 ans » votée à l'Assemblée nationale en novembre 2025 n'a *pas* été retenue dans le texte final (la proposition sénatoriale plus radicale, suppression des abattements et coefficient d'érosion monétaire, n'a pas non plus été retenue). Argument toujours fort pour SCI à l'IR sur projet long terme.

Contribution différentielle hauts revenus pérennisée

L'article 224 CGI institue une **imposition minimale de 20 %** pour les foyers dont le RFR dépasse 250 000 € (célibataires) ou 500 000 € (couples). La CDHR vise principalement ceux qui sortent beaucoup de dividendes au PFU. Concerne ~24 000 foyers. Acompte obligatoire en décembre.

Renforcement des sanctions DBE

Déclaration des Bénéficiaires Effectifs : sanction renforcée en cas de manquement (art. L.561-46 CMF), **amende jusqu'à 7 500 € par associé concerné** + radiation d'office du RCS. Vérifie ta déclaration sur INPI.

L'impact pratique majeur : la combinaison *hausse CSG sur dividendes (PFU 31,4 %) + révocabilité de l'option 2OP* rebat les cartes du choix barème/PFU pour les associés de SCI à l'IS. La distribution de cash sort plus chèrement (31,4 % vs 30 %), mais on peut

désormais arbitrer annuellement entre PFU et barème pour optimiser. L'optimisation doit être révisée tous les 5 ans avec un EC qui maîtrise le nouveau cadre.

Pour ceux qui ont scrollé *directement en bas*.

Le résumé en quatre mouvements. Aucune phrase inutile. Aucune promesse creuse. Juste le mécanisme.

L'erreur silencieuse.

60% des SCI françaises sont mal structurées dès leur naissance : statuts génériques, mauvais régime fiscal, capital ridicule, pas de pacte. Coût moyen sur 20 ans : 30 à 80 K€ de fiscalité évitable. L'erreur est silencieuse à la création, brutale à la sortie.

STRUCTURE en 5 décisions.

12 ans, 4 000+ projets. **Stratégie patrimoniale** · TMI et horizon · **Régime fiscal** · **Usage du levier** · **Exit & transmission**. Le bon outil dépend toujours du projet, jamais l'inverse. Une SCI mal placée coûte plus qu'un nom propre bien tenu.

Direct, SCI, SARL famille, holding.

Direct si $TMI \leq 30\%$ et mono-lot. SCI IR si transmission familiale et locatif nu long terme. SCI IS si $TMI \geq 41\%$ et travaux importants. SARL de famille pour le LMNP familial. Holding + SCI à l'IS dès 500 K€ de patrimoine.

De l'investisseur au transmetteur.

Donation des parts par tranches de 100 K€ tous les 15 ans. Démembrement au sweet spot 50-55 ans. Holding qui détient les SCI pour transmission cascadée. Le patrimoine bien structuré ne se vend pas, il se transmet.

Les vraies questions. *Les vraies réponses.*

Les 10 questions qu'on reçoit le plus en RDV stratégique. Pas de FAQ scriptée pour remplir, les vraies.

i. Peut-on créer une SCI à 1 seul associé ?

Non. Article 1832 du Code civil impose 2 associés minimum. À défaut : dissolution de plein droit.
Astuce courante : répartition 99 / 1 avec un proche (conjoint, enfant majeur, parent) pour satisfaire le minimum tout en conservant le contrôle effectif.

ii. Une SCI peut-elle louer en meublé ?

Oui, mais avec une conséquence majeure : l'activité de location meublée est qualifiée de commerciale (BIC) ce qui fait basculer la SCI à l'IS automatiquement. À éviter si la SCI à l'IR était souhaitée. Pour faire du meublé en famille avec amortissement à l'IR, privilégie la SARL de famille (art. 239 bis AA CGI), c'est exactement son cas d'usage.

iii. Combien coûte une SCI par an ?

SCI à l'IR : 0 à 600 €/an (comptabilité allégée, déclaration 2072 simple). SCI à l'IS : 800 à 2 400 €/an au tarif marché, **ramené à ≈ 300 € HT/an avec notre cabinet d'expert-comptable partenaire** (comptabilité complète, liasse fiscale 2065, AG, PV inclus). Soit une économie d'environ **500 à 2 000 €/an** sur la durée de vie de ta SCI. Une SARL de famille à l'IR avec activité meublée : 1 000 à 1 800 €/an au prix marché, également négocié à tarif préférentiel avec notre partenaire. Ces coûts doivent toujours être mis en regard de l'optimisation fiscale générée, ils s'amortissent rapidement sur un projet bien calibré.

iv. Faut-il un commissaire aux comptes ?

Non, sauf si dépassement de 2 des 3 seuils : CA 8 M€, total bilan 4 M€, 50 salariés (art. L.823-2-1 C. com.). En pratique : aucune SCI patrimoniale standard n'atteint ces seuils. Pour les holdings de groupes immobiliers conséquents (≥ 5 M€ de patrimoine), c'est à examiner au cas par cas.

v. Peut-on dissoudre une SCI facilement ?

Oui. AG extraordinaire à l'unanimité, désignation d'un liquidateur, formalités INPI. Coût total ≈ 400 €. Délai 3-6 mois. Attention : la dissolution peut générer une fiscalité lourde si le bien est vendu (PV, reprise des amortissements à l'IS). Préférer souvent la donation des parts en amont à la dissolution.

vi. Quelle différence avec une SARL de famille ?

SARL de famille = société commerciale, IS par défaut + IR sur option (art. 239 bis AA CGI), responsabilité limitée aux apports, autorise la location meublée à l'IR avec amortissement BIC, réservée aux membres d'une même famille. SCI = société civile, IR par défaut + IS sur option, responsabilité indéfinie au prorata des parts, activité civile (location nue) uniquement à l'IR. Voir la section 5 pour le comparatif complet en 11 dimensions.

vii. Peut-on changer le régime fiscal après création ?

IR → IS : oui, à tout moment, via courrier au SIE. Effet sur l'exercice suivant. IS → IR : depuis la LF 2026, possible dans les 5 années suivant l'option (était irrévocable avant). C'est l'évolution majeure 2026, l'option IS n'est plus un engagement à vie. Profitez-en pour expérimenter, ou réajuster votre

régime tous les 5 ans avec votre EC en fonction de l'évolution de votre TMI.

viii. Que se passe-t-il en cas de divorce ?

Les parts SCI sont des biens propres ou communs selon le régime matrimonial. En séparation de biens : parts propres à l'associé qui les a souscrites. En communauté légale : parts dans l'actif commun. Liquidation patrimoniale = rachat des parts par l'un, cession à l'autre, ou licitation. Attention aux clauses d'agrément qui peuvent compliquer la cession au conjoint non associé.

ix. Une SCI peut-elle vraiment réduire mes impôts maintenant ?

Oui, mais seulement si l'arbitrage est juste pour ta situation. À TMI 41 % avec 4 lots locatifs nus en direct : passage en SCI à l'IS = économie potentielle 30 à 60 K€ sur 15 ans (cas du couple Cadres CSP+). À TMI 30 % avec 1 lot et un projet de revente à 22 ans : SCI à l'IR = neutre fiscalement vs nom propre, mais facilite la transmission. À TMI 11 % avec un seul studio : la SCI génère plus de frais qu'elle n'optimise. La règle absolue : *chiffrer avant de créer*.

x. Pourquoi te faire confiance plutôt qu'à un autre cabinet ?

Tu n'as pas à le faire à l'aveugle. La meilleure preuve, c'est cette page : je publie ma méthode complète gratuitement, en citant chaque article du CGI et du Code civil. La deuxième : 12 ans, 4 000+ projets livrés, 8 SCI gérées en propre, partenariat exclusif avec le cabinet Maslow & Associés (EC spécialisé immobilier). La troisième : tu peux réserver un audit fiscal SCI offert de 45 minutes avec mon EC partenaire. Diagnostic gratuit, plan d'action écrit sous 48h, et tarif forfaitaire ensuite sans surprise.

PROCHAINE ÉTAPE

La structure se choisit une fois. *Autant la faire juste.*

Si ta situation correspond à l'un des cas de ce guide — TMI 41-45%, patrimoine > 500 K€, transmission à 15 ans, ou primo en hésitation entre nom propre et SCI — la prochaine étape n'est pas de relire ce PDF. C'est de chiffrer ton propre dossier.

Rendez-vous de 45 minutes sur ton projet d'investissement locatif

Mon équipe te recontacte sous 24 h pour caler un appel stratégique : on examine ta situation, ton TMI, ton patrimoine, et on chiffre l'arbitrage qui te correspond.

Manuel Ravier · Investissement Locatif
lp.investissement-locatif.com