

SCI: l'arme secrète des millionnaires

Un dossier de la lettre
Objectif Libre et Indépendant



Tout le monde a entendu parler de la
SCI (Société Civile Immobilière) mais très
peu de gens savent :

- Ce que c'est ;
- Comment VRAIMENT en tirer parti.

J'ai TOUJOURS investi en SCI.

Et je vais vous expliquer exactement
comment j'ai fait et pourquoi, selon moi,
c'est LA bonne méthode d'investissement
immobilier rentable.

Allons-y.

Vous verrez, c'est très simple.

Une SCI est une société.

C'est-à-dire que c'est une personne morale indépendante, créée par au moins deux personnes (mais vous verrez plus bas que l'on peut créer une SCI tout seul, il existe une astuce).

Les associés peuvent se répartir les parts comme ils veulent.

Ils peuvent être à 50 % / 50 %, à 80 % / 20 %, et pourquoi pas à 99 % / 1 %.

Evidemment, s'il y a plus que deux associés, les parts sont réparties entre eux.

Par exemple, pour 4 associés, on peut avoir chacun 25 %. Ou 70 % pour le premier, 20 % pour le deuxième et deux fois 5 % pour les deux derniers.

On fait ce que l'on veut.

Que fait une SCI ? #2

Après sa création, c'est la SCI qui va acheter des biens immobiliers.

Elle va donc les acheter «pour vous ».

Vous ne serez pas propriétaire des biens immobiliers.

Mais vous serez propriétaire de la société qui en est propriétaire.

Combien coûte la création? #3

Créer une SCI coûte :

- Quelques centaines d'euros si vous faites tout vous-même ;
- Entre 1.500 et 3.000 euros environ si vous passez par un avocat, expert-comptable ou notaire.

Personnellement, je vous recommande de vous faire aider par un professionnel, surtout pour la première SCI.

Qu'est-ce qui coûte dans la création d'une SCI ?

#4

La première chose à payer, c'est la rédaction des statuts.

Vous pouvez trouver des modèles gratuits sur internet.

Mais si vous souhaitez les adapter à votre situation, mieux vaut les faire rédiger par un professionnel du droit. Qui ne travaille évidemment pas gratuitement, et c'est normal.

La seconde chose à payer, ce sont les frais « d'annonces légales ».

Il s'agit simplement de la publication de la création de votre SCI dans un « journal d'annonces légales ». C'est obligatoire.

La dernière chose à payer, ce sont les frais d'immatriculation et d'enregistrement, comme par exemple l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Combien coûte la dissolution d'une SCI ? #5

Si un jour vous souhaitez clôturer votre SCI, cela vous coûtera quelques centaines d'euros (là encore, il s'agit de la publication de la fermeture dans un journal d'annonces légales ainsi que les frais auprès du greffe du tribunal de commerce et du registre du commerce et des sociétés).

Comment est imposée une SCI ? #6

Une SCI peut être à l'IR (impôt sur le revenu) ou à l'IS (impôt sur les sociétés).

Si elle est à l'IR, elle est « transparente ». C'est-à-dire que les associés seront imposés chacun individuellement comme si la SCI n'existait pas.

Selon moi, cette formule n'a fiscalement pas d'intérêt.

C'est la SCI à l'IS qui, selon moi, présente un énorme intérêt.

En effet, son taux d'imposition n'est que de 15 % en dessous de 38.120 euros de bénéfice. Puis de 28 % au-delà.

A savoir, ce taux va a priori baisser à 25 % à partir de 2022.

C'est très peu en comparaison de l'imposition des individus, SURTOUT si ces derniers sont dans les tranches élevées d'impositions.

Ainsi, si êtes dans la tranche à 30 %, vous paierez 30 % + la CSG-CRDS sur vos revenus immobiliers.

Avec une SCI à l'IS, vous ne paierez que 15 % (en dessous de 38.120 euros de bénéfice).

Y a-t-il un autre avantage fiscal ? #7

Oui.

Un avantage absolument énorme.

Avec une SCI, vous pouvez « amortir » votre bien immobilier.

C'est-à-dire déduire chaque année du bénéfice, une partie de la valeur du bien.

C'est pour cela qu'en SCI à l'IS, on encaisse les loyers, mais fiscalement, on fait très peu de bénéfice (car on « amortit » chaque année).

Peut-on réinvestir ? #8

OUI !

Et c'est le secret de beaucoup de personnes qui réussissent en immobilier.

Leurs SCI à l'IS encaissent des loyers peu fiscalisés.

Et ils se servent de ces loyers pour investir toujours plus et augmenter considérablement leur patrimoine !

A l'inverse, les investisseurs qui n'ont pas de SCI à l'IS paient beaucoup d'impôts AVANT de pouvoir réinvestir.

Ils réinvestissent donc BEAUCOUP moins vite.

Autour de moi, l'immense majorité des millionnaires immobilier investissent en SCI.

La SCI présente-t-elle d'autres avantages ?

#9

Oui. Le principal avantage est d'éviter ce qu'on appelle « l'indivision ».

L'indivision c'est le fait de posséder un bien immobilier à plusieurs.

En cas de désaccord, tout est bloqué et il faut généralement vendre le bien.

Avec une SCI, les associés votent et la majorité, telle que définie dans les statuts, l'emporte.

Si une personne n'est pas d'accord, elle peut proposer de vendre ses parts, mais les autres associés ne sont pas forcés de vendre le bien.

Il y a aussi des avantages non négligeables lors de la succession.

A voir avec un notaire en fonction de votre cas particulier.

Avoir une SCI, combien ça coûte ? #10

Après avoir payé pour la création de la SCI, vous n'avez en principe rien de spécial à payer.

Toutefois, il est vivement recommandé de faire faire la comptabilité par un professionnel.

Cela coûtera entre 50 et 80 euros par mois.

Mais c'est la SCI qui paie, et ces frais sont déductibles de son bénéfice (et cela permet donc de réduire les impôts).

De plus, un bon comptable pourrait même vous rapporter plus d'argent qu'il ne vous en coûtera.

Il sera en effet capable de conseiller au mieux afin de réduire votre fiscalité.

L'assemblée générale des associés, **#11** comment ça marche ?

Une fois par an, les associés doivent tenir une « assemblée générale des actionnaires ».

Dans la réalité, très peu de gens le font vraiment.

En revanche, il faut impérativement faire un procès-verbal d'assemblée générale (un PV).

Votre comptable vous le facturera environ 500 euros, mais ce n'est pas toujours nécessaire.

Vous pouvez trouver des modèles sur internet et ils sont parfaitement utilisables.

Est-ce qu'obtenir un crédit immobilier pour une SCI est plus difficile que pour une personne physique ?

#12

Oui et non.

Oui si vous tombez sur un banquier qui ne sait pas vraiment ce qu'est une SCI.

Absolument pas si le banquier sait ce que c'est et comprend votre intérêt.

Si votre conseiller ne comprend pas, allez voir un autre conseiller jusqu'à en trouver un qui s'y connaisse.

Ce n'est pas agréable, mais les avantages de la SCI sont potentiellement absolument énormes, donc faire l'effort vaut le coup.

Quand est-ce que je récupère l'argent personnellement ?

#13

Une fois que votre SCI a acquis un solide patrimoine immobilier, vous avez peut-être envie de ne plus réinvestir vos gains.

Mais de simplement les percevoir et en profiter.

Rien de plus simple. Votre SCI pourra à ce moment-là vous verser un salaire ou des dividendes.

Vous paierez des impôts sur ce salaire ou sur ces dividendes. Mais mieux vaut les payer maintenant (alors que votre patrimoine est constitué et que vous n'avez plus de soucis d'argent) qu'au tout début de vos investissements.

C'est ce système qui a fait la fortune de beaucoup d'investisseurs.

Bonus

Comment créer une SCI tout seul

Une SCI ne peut pas être « unipersonnelle ».

Il faut toujours au moins 2 associés.

Mais ces associés peuvent être des personnes physiques (comme vous et moi) ou des personnes morales (une autre société).

Pour avoir votre SCI tout seul, il suffit de créer une société holding unipersonnelle (comme une EURL ou une SASU), puis de vous associer avec votre société unipersonnelle pour créer votre SCI.

Ainsi, il y a bien deux associés, mais en fin de compte, vous êtes la seule personne physique.

Attention toutefois : faire cela multiplie par deux tous les frais vus plus haut (frais de comptable notamment).

C'est donc à réserver aux investisseurs qui vont faire plusieurs investissements immobiliers.

A présent, vous en savez plus que 99 % des gens sur la SCI.

Vous avez compris qu'une SCI à l'IS peut vous permettre de percevoir des loyers et de ne presque pas payer d'impôts.

Vous avez compris qu'une SCI à l'IS peut vous permettre de réinvestir très rapidement vos gains et donc de faire exploser votre patrimoine immobilier.

Mais cela ne suffit pas.

Pour faire exploser votre patrimoine immobilier, vous avez besoin d'autres connaissances tout aussi importantes. Car une mauvaise affaire, même achetée avec la bonne SCI, restera une mauvaise affaire.

En mars 2017, j'ai créé le **Club des Investisseurs Immobiliers**.

Ce Club a pour vocation d'aider ses membres à fortement développer leur patrimoine immobilier. Nous sommes à présent plus de 10.000 membres dans toute la France.

Cliquez ici
pour découvrir le
Club des Investisseurs

Mentions légales

Le contenu présenté ici et en annexe n'a qu'une portée informative et ne doit pas être appliqué sans un examen préalable et approfondi de la situation fiscale, patrimoniale et personnelle du client par un professionnel. Le Client est seul responsable de l'utilisation de l'information fournie, sans qu'aucun recours contre la Société éditrice ne soit possible. La Société OLI Investissements SA n'est pas responsable en cas d'erreur, d'omission, d'investissement inopportun ou d'évolution du marché défavorable aux opérations réalisées. Les informations délivrées ne constituent en aucune façon des recommandations personnalisées en vue de la réalisation de transactions et ne peuvent être assimilées à une prestation de conseil en investissement financier, ni à une incitation quelconque à acheter ou vendre des instruments financiers. La Société éditrice met à disposition des informations générales qui ne tiennent pas compte des objectifs, de la situation financière ou des besoins du Client. Il est possible que des opérations d'investissement entraînent la perte d'une partie ou de la totalité des fonds ; personne ne doit donc spéculer avec un capital qu'il ne peut pas se permettre de perdre. La société OLI Investissements SA n'est pas responsable de tout dommage indirect, notamment en ce qui concerne les pertes de profits et le manque à gagner engendrés par les investissements du Client. Il est recommandé à toute personne non avertie de consulter un conseiller professionnel avant tout investissement sur un marché financier.