

Er zijn veel soorten SCI, maar de meest gangbare vorm is de *société civile immobilière de location* kort genoemd SCI. Meerdere personen kunnen op deze manier een onroerende zaak kopen, die ze anders misschien niet hadden kunnen kopen. Dit kan zijn om samen een project op te zetten, de onroerende zaak te verhuren of er zelf in te wonen.

Soms wordt ook binnen een familie of een stel de beslissing genomen een SCI op te richten. De onroerende zaak kan door de aandeelhouders ingebracht zijn in de SCI, of de SCI kan zelf het onroerend goed aankopen. Het onroerend goed kan verhuurd worden, of gratis ter beschikking van de aandeelhouders worden gesteld.

Mensen die een SCI oprichten moeten wel goed beseffen dat de SCI een zelfstandige rechtspersoon is en dat als het huis eigendom is van de SCI, het verstandig is een bankrekening op naam van de SCI te openen, de naam van de SCI op de brievenbus te zetten, zodat eventuele post van het *Tribunal de Commerce* aankomt. Als er verbouwd wordt, moeten de facturen uiteraard ook op naam van de SCI staan.

Als de aandeelhouders van de SCI natuurlijke personen zijn en de SCI gekozen heeft voor inkomstenbelasting (*Impôt sur le revenu*) wordt de te betalen belasting op het niveau van de SCI bepaald, maar betalen de aandeelhouders de belasting, ieder proportioneel aan zijn aandeel in de SCI. Als de aandeelhouders zelf in het pand wonen, zullen er weinig inkomsten zijn en dus ook geen belasting.

Maar als het onroerend goed waarvan de SCI eigenaar is, verkocht wordt, kan het zijn dat er belasting moet worden betaald over de meerwaarde (*impôt sur la plus-value*). Voor wat betreft de belasting over de meerwaarde, geldt de volgende regel: de SCI waarvan de aandeelhouders natuurlijke personen zijn en die gekozen heeft voor inkomstenbelasting, valt onder het regime van de *plus-values immobilières privées* en artikel 150 U et suiv CGI. Het maakt hier dus niet uit of je in eigen naam eigenaar bent, of via een SCI.

De meerwaarde wordt wel bepaald op het niveau van de SCI (datum aankoop van het huis door de SCI, prijs van het huis bij aankoop, eventuele verbouwingen, prijs van de verkoop), maar de belasting wordt betaald (of niet) door de aandeelhouders proportioneel aan hun aandeel in de SCI.

Dit betekent dat als de aandeelhouders gratis in het door de SCI gekochte huis wonen, en dit hun hoofdverblijf (*résidence principale*) is, zij geen belasting over de meerwaarde hoeven te betalen. Als er maar een deel van de onroerende zaak gratis ter beschikking van de aandeelhouder is gesteld, en dat zijn hoofdverblijf is, geldt de vrijstelling over zijn aandeel in de SCI (bv 80%) en het deel dat hij ter beschikking heeft (bv 60%). Hij is dus vrijgesteld van 48% van de globale meerwaarde.