

Tableau comparatif des statuts pour le portage foncier citoyen

	Structures à but lucratif			Structures coopératives		Structures à but non lucratif	
	GFA	SCI	SAS	SCIC SAS / SCIC SA	SCCI	Association	Fonds de dotation
Associés ou donateurs	Personnes physiques seulement	Personnes physiques et morales		Personnes physiques et morales		Personnes physiques et morales	
Responsabilité financière des associés	Illimitée à proportion de leurs parts dans le capital		Limitée à leurs apports au capital social	Limitée à leurs apports au capital social	Illimitée à proportion de leurs parts dans le capital social	Aucune responsabilité financière des membres ou donateurs	
Participation des collectivités territoriales	Participation exclue			Les collectivités territoriales peuvent détenir jusqu'à 50 % du capital et accorder des subventions aux SCIC	Participation exclue	Peuvent recevoir des fonds publics sous forme de subventions	Interdiction d'attribution de fonds publics
Capital social ou patrimoine initial	Pas de capital initial minimum			Pas de capital initial minimum pour la SCIC SAS ; capital initial minimum de 18 500 € pour la SCIC SA	Pas de capital initial minimum	Pas de patrimoine initial minimum	Dotations initiales devant être comprises entre 15 000 € et 30 000 €
Répartition des bénéfices	Libre répartition des bénéfices (pas d'obligation légale de constituer des réserves avec les bénéfices)		Obligation d'affecter au moins 5 % des bénéfices aux réserves légales	Obligation d'affecter au moins 57,5 % des bénéfices aux réserves impartageables et rémunération des parts sociales limitée par la loi	Obligation d'affecter au moins 15 % des bénéfices aux réserves légales et rémunération des parts sociales limitée par la loi	Aucun partage des bénéfices : ceux-ci ont vocation à financer les activités associatives et alimenter les fonds propres de l'association	Aucun partage des bénéfices : ceux-ci ont vocation à financer la mission d'intérêt général du fonds de dotation
Formalités de création et/ou de modification	Formalités d'immatriculation classiques ; chaque arrivée ou départ d'associés nécessite des formalités de modification		Formalités d'immatriculation classiques ; l'arrivée ou le départ d'associés ne nécessite pas d'effectuer des formalités de modification ²	Formalités d'immatriculation classiques ; l'arrivée ou le départ d'associés ne nécessite pas d'effectuer des formalités de modification ²	Formalités d'immatriculation classiques ; chaque arrivée ou départ d'associés nécessite des formalités de modification	Déclaration auprès de la préfecture pour la création et les modifications statutaires	
Régime fiscal	Impôt sur le revenu par défaut (option possible pour l'impôt sur les sociétés)		Impôt sur les sociétés	Impôt sur les sociétés (les bénéfices affectés aux réserves impartageables sont toutefois exonérés de l'impôt sur les sociétés)	Impôt sur le revenu par défaut (option possible pour l'impôt sur les sociétés)	Impôt sur les sociétés à taux réduit (24 %) sur les revenus patrimoniaux	Les revenus patrimoniaux peuvent être exonérés de l'impôt sur les sociétés ⁴
Avantages fiscaux pour les associés ou donateurs	Impôt fixe de 125 € par cession ; les donations et successions de parts sociales peuvent être partiellement exonérées d'impôt (sous conditions)	Aucun		Si la SAS est agréée ESUS, les associés peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu de 25 % sur le montant de souscription au capital	Si la coopérative est agréée ESUS, les associés peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu de 25 % sur le montant de souscription au capital	Les particuliers et les entreprises peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le montant des sommes versées ⁷ ; les donations et legs sont soumis à l'impôt	Les particuliers et les entreprises peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le montant des sommes versées ; les donations et legs peuvent être exonérés d'impôt ⁷
Apports, dons, donations et legs	Apports en numéraire ou en nature		Apports en numéraire, en nature ou en industrie	Apports en numéraire, en nature ou en industrie		Peut recevoir des dons manuels et des apports ; les donations et legs ne sont autorisés que si l'association est déclarée depuis au moins 3 ans	Peut recevoir des dons manuels ainsi que des donations et des legs
Gouvernance et répartition des droits de vote	Légalement, le droit de vote des associés est proportionnel au capital détenu	Le droit de vote des associés peut être décorrélé du capital détenu		Chaque associé dispose d'une voix, indépendamment du capital détenu ; possibilité d'instituer des collèges d'associés et une répartition des droits de vote par collège	Chaque associé dispose d'une voix, indépendamment du capital détenu (néanmoins, les associés non coopérateurs ne peuvent détenir plus de 35 % du total des droits de vote)	Les statuts peuvent librement définir la gouvernance et la répartition des droits de vote	Les statuts peuvent librement définir la gouvernance de la structure
Gestion	Gérants		Président et/ou organe collégial	Président et/ou organe collégial pour la SCIC SAS ; président et conseil d'administration pour la SCIC SA	Gérants	Organe collégial ou président et conseil d'administration	Président et conseil d'administration
Contrôle et publicité des comptes	Aucun		Obligation de déposer les comptes annuels	Obligation de déposer les comptes annuels et de procéder à une révision coopérative tous les 5 ans	Obligation de procéder à une révision coopérative dès lors que la SCCI comprend au moins deux associés coopérateurs et qu'elle réalise lors de deux exercices consécutifs un chiffre d'affaires supérieur à 30 000 euros	Obligation de déposer les comptes annuels et de nommer un commissaire aux comptes si l'association bénéficie de dons dépassant 153 000 €	Obligation de déposer les comptes annuels ; obligation de nommer un commissaire aux comptes si le montant total des ressources du fonds de dotation dépasse 10 000 € en fin d'exercice

Tableau réalisé dans le cadre du projet de recherche participative "Fonciers en commun(s)", lauréat de l'appel à projets Recherche et société de la Région Bretagne. Recherches réalisées par Delphine Leroux et Julian Ackermann-Aredes, de Terre de Liens Bretagne.

Extrait de l'étude "Etat des lieux des SCI et GFA en Bretagne et recommandations pour leur développement et leur pérennisation (2024), rédigée par Julian Ackermann Aredes et Delphine Leroux, téléchargeable [ICI](#). Un tableau analytique complémentaire est téléchargeable [ICI](#).