

DOSSIER RÉALISÉ PAR
SANDRA MATHOREL

Gestion de patrimoine

Cinq bonnes raisons de créer une SCI

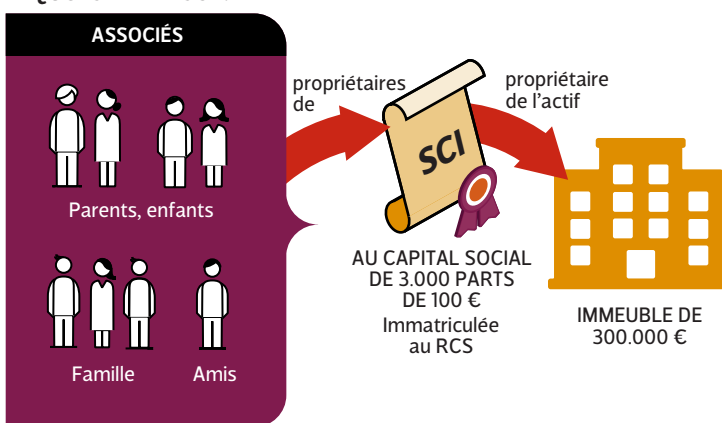
Facile à constituer et extrêmement souple, la société civile immobilière (SCI) est d'abord un outil juridique de gestion et de transmission du patrimoine.

Benjamin, 62 ans, a créé une SCI familiale en 2015 pour faciliter la transmission de ses biens à ses deux enfants. Hedmond, lui, a monté une SCI avec son épouse pour acheter un local professionnel avec un crédit sur 12 ans. Sonia et Jérôme, tout juste quinquagénaires, viennent d'acheter un appartement par le biais d'une SCI, qu'ils comptent louer à leur propre fils.

Transmission, acquisition, démembrement, fiscalité... La société civile immobilière, SCI, est une solution juridique bien pratique pour répondre à de multiples situations familiales et patrimoniales.

Simple à constituer, bien que les statuts ne doivent pas être rédigés à la légère (lire p. 26), la SCI est « une société civile par laquelle plusieurs personnes décident de mettre en commun des biens immobiliers, le plus souvent pour en partager les revenus », résume Jacky Chapelot, président adjoint de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim). Il existe trois types de SCI pour les particuliers : la SCI classique, qui peut être familiale (constituée par les membres d'une même famille), ou non, la SCI d'attribution (lire n° 4, ci-contre) et celle dédiée à la propriété en temps partagé (timeshare).

À QUOI SERT LA SCI ?



La SCI ne convient pas forcément à tout le monde, mais elle est intéressante dans bien des cas.

1 Faciliter la gestion de biens immobiliers

L'un des premiers objectifs de la SCI est clairement de faciliter la gestion d'un patrimoine immobilier appartenant à plusieurs personnes. « Elle évite ainsi les affres de l'indivision et de la copropriété », atteste Stéphane Peltier, directeur associé de l'Institut du patrimoine. Le cas le plus classique de la multipropriété en indivision est celle qui découle d'un héritage, chacun étant alors propriétaire du (ou

des) bien(s) en entier. Problème, « pour toutes les décisions relatives à ce bien, comme le louer ou faire des réparations, même des menus travaux, l'indivision nécessite l'unanimité des indivisaires », précise Jacky Chapelot. À défaut d'accord, la mésentente s'installe et les blocages sont fréquents !

De plus, tout indivisaire peut mettre en vente sa quote-part, sans que les autres puissent s'y opposer (article 815 du Code civil). À défaut de rachat, par un co-indivisaire ou par un tiers (situation très rare), le bien doit être vendu...

La SCI permet de contourner cette rigidité et le risque de voir des

LES ATOUTS

Outil de gestion plus souple que l'indivision	
Réduction des droits de succession	
Transmission de la nue-propriété tout en conservant le pouvoir de gestion	
Protection du concubin en assurant son maintien dans le logement	
Baisse de l'imposition des revenus fonciers si la SCI est soumise à l'IS	
Protège les biens professionnels des créanciers	

ainsi traiter toutes les affaires courantes (travaux, mise en location, changement d'un équipement, etc.). En général, seules les décisions les plus importantes, comme les travaux coûteux ou la vente, sont prises en assemblée générale selon les règles de majorité dictées par les statuts. Ces derniers étant définis par les associés eux-mêmes... En un mot, ce qui caractérise la SCI, c'est la souplesse.

2 Transmettre son patrimoine

« La SCI est un cadre juridique parfait dans une optique de transmission, car il est plus facile de transmettre des parts, qu'un "morceau" de bien qui sera entaché d'indivision », analyse Marion Capele. Pour les parents qui souhaitent à la fois anticiper et optimiser la transmission de leur patrimoine, la SCI leur permet de :

- donner des parts à leurs enfants tous les quinze ans, jusqu'à 100.000 € en franchise d'impôt (l'avantage fiscal des donations aux enfants s'applique aussi à la SCI). L'objectif est de minimiser les droits de succession que ces derniers auront à payer ;
- diminuer la valeur taxable des biens transmis et payer ainsi d'autant moins de droits de succession. Car, dans les SCI familiales, une décote d'au moins 10 % sur la valeur du bien est appliquée pour tenir compte de

LE CONSEIL DE L'EXPERT

LA SCI S'ADAPTE AU PATRIMOINE DE CHACUN

SOUPLESSE La société civile immobilière permet une gestion organisée plus souple que l'indivision, mais elle n'apporte pas d'avantage fiscal. Il faut d'abord se demander pourquoi on la crée. Elle établit, par exemple, les règles du jeu qui vont régir la vie d'un bien acquis à plusieurs. Autre exemple, elle reste un outil plus aisé pour la gestion d'un bien familial, surtout si elle implique plusieurs générations. Lorsqu'un indivisaire veut vendre sa part du bien et que les autres s'y opposent, il est en droit de saisir le tribunal pour qu'il soit mis fin à l'indivision. Le juge peut ainsi prononcer la vente forcée du bien, ce qui n'est pas possible dans le cadre d'une SCI. Grâce à la clause dite « d'agrément »,

énoncée dans les statuts, lorsque l'un des associés veut vendre ses parts, les autres sont prioritaires pour les lui racheter. La SCI permet ainsi de protéger le patrimoine. De plus, elle sécurise le concubin dans une famille recomposée, mais également aide financièrement l'un de ses enfants à acquérir un bien immobilier, sans pour autant créer une inégalité avec les autres. L'énorme avantage de la SCI est de pouvoir faire du sur-mesure. Ce qui ne signifie pas qu'elle se justifie à tous les coups. Par ailleurs, elle impose certaines contraintes, parmi lesquelles : bien rédiger les statuts, tenir une comptabilité, organiser une assemblée générale annuelle...



© Arnaud Février

SON PARCOURS

MAÎTRE JEAN-MICHEL BOISSET NOTAIRE

Titulaire du diplôme supérieur de notaire, Jean-Michel Boisset est associé au sein de l'étude SCP Gouhier, Boisset & Péan, à Bretteville-l'Orgueilleuse (Calvados). Délégué auprès de la cour d'appel de Caen et du Conseil supérieur du notariat, il intervient, notamment, en tant que notaire en droit de l'immobilier, baux, immobilier d'entreprise et droit de la famille.



ISF

Attention, inclure votre résidence principale dans une SCI ne vous permet plus de bénéficier de l'abattement de 30 % sur la valeur vénale de cette dernière lorsque vous êtes redevable de l'ISF. La SCI n'est donc à envisager que pour vos autres biens immobiliers.

son absence de liquidité :

– donner la nue-propriété des parts aux enfants et s'en garder l'usufruit, pour continuer à occuper le bien (s'il s'agit de la résidence principale) ou à en percevoir les loyers (pour les biens locatifs), tout en se désignant gérants dans les statuts, où ils peuvent s'aménager de larges pouvoirs. Ainsi, à la différence du démembrement classique (hors SCI), les parents conservent la faculté de décision sur le(s) bien(s) et peuvent faire fructifier le patrimoine, même en cas de désaccord.

3 Pour protéger votre concubin

Lorsqu'il achète un bien immobilier, le couple ni marié ni pacsé réalise cet achat en indivision. Au décès de l'un d'eux, les héritiers se retrouvent indivisaires avec le concubin survivant et peuvent l'obliger à vendre la résidence. Dans une famille où les conflits sont latents, le risque d'être mis à la porte est donc réel... Seul un testament peut lui accorder un droit d'usage et d'habitation (il s'agit d'un legs), mais, dans ce cas, la fiscalité applicable est démentielle : 60 % de droits de succession à payer sur la valeur transmise !

Créer une SCI entre concubins permet à la fois d'échapper à cette fiscalité lourde et de maintenir le partenaire survivant dans les lieux. Une fois la SCI constituée, il faut procéder au « démembrement croisé des parts ». Ce mécanisme juridique consiste à s'échanger l'usufruit des parts de chacun (voir l'infographie ci-contre). Résul-

La société civile immobilière, SCI, est une solution juridique pour répondre à de multiples situations familiales et patrimoniales. L'un des premiers objectifs de la SCI est de faciliter la gestion d'un patrimoine immobilier appartenant à plusieurs personnes.

tal, quand le décès de l'un survient, l'autre récupère automatiquement la pleine propriété de ses parts, sans s'acquitter de droits de succession, et reste usufruitier des parts reçues de son concubin, ce qui lui permet de continuer à habiter le logement. Les héritiers ne perçoivent que la nue-propriété d'une partie des parts seulement (le plus souvent de la moitié du bien). La difficulté consiste à évaluer la valeur de l'usufruit en s'appuyant sur le barème fiscal. D'où la nécessité de passer par un notaire ou par un avocat.

4 Pour investir à plusieurs

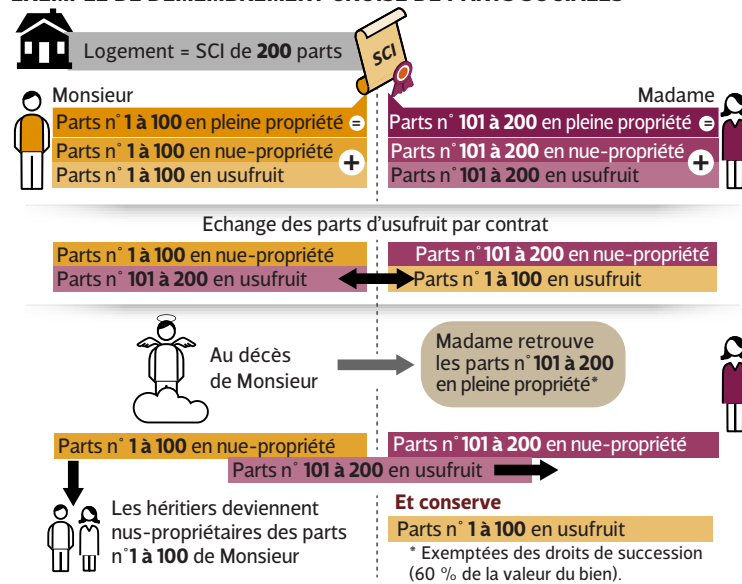
Acheter un immeuble de rapport ou des résidences secondaires à plusieurs (en famille ou entre amis) via une SCI permet d'éviter le statut contraignant de la copropriété et/ou d'acheter un immeuble que vous n'auriez pas pu acquérir seul.

Il faut alors créer une SCI dite « d'attribution », dont l'objet est précisément de construire ou d'acquérir un bien immobilier en vue d'être divisé, qu'il s'agisse de louer les lots ou de les habiter (art. L 212-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation). Chaque associé apporte au capital social en fonction de la valeur du ou des biens qu'il récupérera une fois la SCI dissoute, par exemple, 150.000 € (les statuts peuvent prévoir la durée de vie de la SCI). Il se voit ensuite attribuer des parts numérotées associées à la jouissance exclusive d'un local. Les lots sont ainsi distribués selon les préférences de chacun, l'un voulant y vivre alors qu'un autre préférera le louer.

Autres avantages : une SCI d'attribution a des possibilités d'emprunt plus élargies qu'une SCI familiale, notamment liées au PEL. De plus, elle peut bénéficier des réductions d'impôts relatives au dispositif Pinel.

Si l'immeuble est destiné à 100 % à la location, les associés se partagent

EXEMPLE DE DÉMEMBREMENT CROISÉ DE PARTS SOCIALES



les bénéfices au prorata de leurs parts sociales. Si certains choisissent d'occuper leur logement, ils pourront l'améliorer comme bon leur semble, ce qui valorisera leurs propres parts et ce, sans avoir besoin d'obtenir l'accord des associés !

Reste que ce système a aussi ses contraintes : il faut bien délimiter les parts correspondant aux communs ; les baux sont d'une durée de six ans (puisque le propriétaire est une société) et il n'est pas possible de donner un congé pour reprise ; enfin, les associés peuvent s'opposer à l'acheteur d'un lot (ce qui n'est pas le cas dans une copropriété ordinaire).

5 Mettre ses locaux commerciaux à l'abri des créanciers

Petite cerise sur le gâteau, les commerçants, professions libérales, chefs d'entreprise, etc., toute personne exerçant une profession « à risque » peut héberger son patrimoine immobilier professionnel dans une SCI dédiée. En cas de difficultés financières, la parade est efficace : les créanciers ne peuvent demander la saisie des biens, qui dépendent alors d'une autre entité juridique que l'entreprise. Mais attention, seuls les locaux servant à l'exercice de la profession peuvent être logés dans la SCI.

APPORT OU ACHAT ?

► **CHOIX** Peut-on apporter un bien que l'on possède déjà à la SCI ou le faire acheter par la société ? Les deux sont possibles, mais les conséquences fiscales sont différentes.

Il faut savoir que l'apport d'un immeuble à une SCI est assimilable, aux yeux du fisc, à une cession. De ce fait, il entraîne l'imposition sur la plus-value, comme une vente ordinaire, si la valeur du bien au moment de l'apport est supérieure à sa valeur d'acquisition ! Selon ce même principe, la plus-value est exonérée si vous apportez votre résidence principale ou si vous possédez le bien depuis au moins 22 ans pour l'impôt sur le revenu et 30 ans pour les prélèvements sociaux. Si le bien est grevé d'un emprunt, le capital restant dû diminue la valeur du bien (et donc de l'impôt).

La SCI peut aussi emprunter à votre place pour acquérir un bien. Le crédit étant inscrit au passif de la société, la valeur taxable de l'immeuble est, là encore, minorée par le crédit à rembourser pour le calcul des droits de succession ou celui de la plus-value en cas de revente du bien par la suite.

À l'ICM,
les idées
fusent



vosre ISF
les accélère

**INVESTISSEZ VOTRE ISF
DANS LA RECHERCHE
CONTRE LES MALADIES
DU SYSTÈME NERVEUX**

Alzheimer, Parkinson, sclérose en plaques, SLA, tumeurs cérébrales, traumatismes de la moelle épinière... Contre les maladies du système nerveux, l'Institut du Cerveau et de la Moelle épinière (ICM) est un véritable accélérateur de découvertes.

Transformez votre ISF en don :
75 % du montant de votre don à l'ICM
sont déductibles de votre ISF (dans
la limite de 50 000 € déduits).



CONTACT :
01 57 27 47 56
contact@icm-institute.org
www.isf-icm.org

OUI, je fais un don de €

☐ M. ☐ Mme ☐ Mlle

Nom : Prénom :

Adresse :

Code postal : Ville :

E-mail :

**Envoyez votre don par chèque
à l'ordre de l'ICM** : Fondation
ICM, Hôpital Pitié-Salpêtrière,
47 bd de l'Hôpital, 75013 Paris

► Faites un don en ligne sur www.isf-icm.org et recevez votre reçu fiscal par e-mail dans les 24 heures.

En application des articles 39 et suivants de la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification ou de retrait des données personnelles vous concernant. Si vous souhaitez exercer ce droit, il suffit de nous écrire à Fondation ICM, Hôpital Pitié-Salpêtrière, 47 boulevard de l'Hôpital, 75013 Paris. Par notre intermédiaire, vous pouvez être amené à recevoir des propositions d'autres sociétés ou organismes : si vous ne le souhaitez pas, vous pouvez cocher la case ci-contre : ☐

Ne négligez pas les contraintes !

BÉMOLS Si la SCI se pare de plusieurs atouts, elle n'est pas dénuée d'inconvénients. Sa création, en soi, est assez simple. Il suffit de procéder par étapes (voir l'infographie ci-contre). Reste que les statuts, substantifique moelle de la SCI, ne doivent pas être rédigés à la légère.

Les statuts : la bible de la SCI

Ils énoncent les clauses que vous et vos associés souhaitez y voir figurer, celles qui vont régir la vie et la mort de la SCI. Créée, à défaut, pour 99 ans, la durée de vie de la SCI peut largement être écourtée par les statuts.

« La rédaction des statuts peut être très simple. Ils énoncent l'objet social de la société, ses coordonnées, son numéro SIREN, la désignation des gérants, les modalités de vote, le nombre de parts pour chaque associé et leur valeur unitaire, énumère Marion Capele, de Banque Privée 1818. Ils sont très souples et adaptables aux objectifs des associés. On peut, par exemple, spécifier que si les parts sont vendues, elles doivent d'abord être proposées aux autres associés. »

A noter que la valeur des parts est fixée par les associés. Le plus souvent,

5 ÉTAPES POUR CRÉER UNE SCI

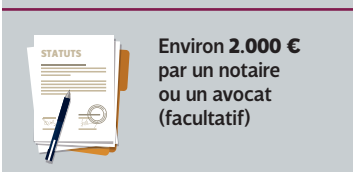


3 PUBLICATION D'UNE ANNONCE LÉGALE



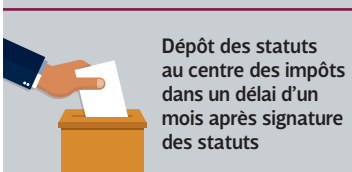
De 150 à 200 € selon les départements

1 RÉDACTION DES STATUTS



Environ 2.000 € par un notaire ou un avocat (facultatif)

2 ENREGISTREMENT À LA RECETTE FISCALE



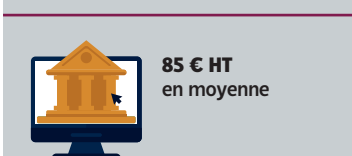
Dépôt des statuts au centre des impôts dans un délai d'un mois après signature des statuts

4 IMMATRICULATION AU RCS



Greffe du tribunal de commerce du lieu du siège social

5 OUVERTURE D'UN COMPTE BANCAIRE DÉDIÉ



85 € HT en moyenne

une part équivaut à 100 €. Il existe des modèles de statuts téléchargeables sur certains sites Internet. Mais, il est plus que conseillé de passer par un avocat ou un notaire pour les établir au mieux.

Comptabilité annuelle

« A la fin de son premier exercice fiscal, il faut déposer au centre des impôts sa déclaration de résultats, prévient Marion Capele. Ensuite, si vous n'en tirez aucun revenu parce que vous utili-

sez le bien, vous n'êtes plus obligé de faire un dépôt annuel, sauf en cas de répartition des parts. » Cela ne vous dispense pas de tenir une comptabilité à jour, même succincte (dépendances/charges). Car la SCI doit pouvoir répondre à tout moment à l'administration fiscale et établir une déclaration annuelle de résultats (Cerfa n° 2072 C-SD).

Cette tâche revient au gérant, qui doit donc vérifier les comptes régulièrement, mais aussi mandater des

travaux d'entretien des biens si nécessaire et assurer la gestion locative si la SCI contient des immeubles donnés à bail (recherche de locataire, encaissement des loyers, etc.). Il doit également organiser une assemblée générale annuelle et rédiger le procès-verbal.

Bien entendu, toutes ces tâches peuvent être déléguées à un expert-comptable ou à une agence immobilière, contre rémunération (qui sera inscrite au passif).

Dernier bémol, et non des moindres, la SCI ne convient pas à tous les patrimoines immobiliers.

Pas pour tous les biens

« Il est particulièrement déconseillé d'y loger sa résidence principale quand on est redevable de l'ISF, prévient Marion Capele. Car, dans ce cas, vous ne pouvez plus bénéficier de l'abattement de 30 % de la valeur du bien accordé par l'administration fiscale chaque année. » Pour les gros patrimoines, la SCI est plutôt recommandée pour les résidences secondaires et les biens locatifs.

De plus, il n'est pas possible d'y affecter des biens immobiliers que vous louez meublés. Ce type de location relevant de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), il est interdit de les inclure dans une société à but civil... à moins d'assujettir la SCI à l'impôt sur les sociétés.

NOTRE CONSEIL

Tout l'intérêt de la SCI est de faire du « sur-mesure » et d'adapter ses statuts à chaque situation. Leur rédaction pouvant se révéler compliquée, il est donc fortement recommandé de faire appel à un juriste, sous peine d'être handicapé par une SCI « stérile », et non avantage.

Impôt sur les revenus ou sur les sociétés : une fiscalité au choix

IRRÉVOCABLE Contrairement aux idées reçues, créer une société civile immobilière n'apporte pas d'avantage fiscal propre ! On n'échappe pas à l'impôt grâce à la SCI, du moins pas directement... En revanche, elle allège les droits de succession (lire p. 24) et peut même effacer les impôts sur les revenus locatifs si la SCI relève de l'impôt sur les sociétés (IS)...

IR : le régime par défaut

« La SCI est, par principe, soumise à l'impôt sur le revenu. On dit qu'elle est "fiscalement translucide" », explique Franck Gozlan, avocat fiscaliste à Paris. En clair, la société en elle-même ne paie pas d'impôt. Si elle est constituée de biens locatifs, les associés déclarent la quote-part de leur bénéfice ou de leur déficit, au prorata de leur détention dans la SCI, sur leur déclaration de revenus dans la rubrique relative aux revenus fonciers. » Cette taxation est donc équivalente à la possession de biens « en direct » (en cas de démembrement, ce sont les usufruitiers qui sont imposés).

Les charges déductibles par la SCI sont, logiquement, les mêmes que pour les biens détenus en direct : intérêts d'emprunt, frais de gestion, assurances loyers impayés, taxe foncière, dépenses de travaux d'amélioration, etc. Lorsqu'un associé possède par

DEUX RÉGIMES FISCAUX POSSIBLES

SCI à l'IR	SCI à l'IS
- Associés imposés sur les revenus fonciers - Déduction des charges - Régime du micro-foncier si revenus fonciers bruts > 15.000 €/an - Impôt sur la plus-value : abattements pour durée de détention	- Associés non imposés si versement d'aucun dividende - SCI paie l'impôt sur les sociétés 15 % si bénéfice < 38.120 € 33,33 % si bénéfice > 38.120 € - Déduction des charges et de l'amortissement du bien - Impôt sur les plus-values maximum

ailleurs au moins un bien locatif en direct, il peut aussi bénéficier du régime microfoncier (abattement forfaitaire de 30 %), souvent plus avantageux que de déduire les charges euro par euro, à condition que le total de ses revenus fonciers bruts, incluant la quote-part de ceux de la SCI, ne dépasse pas 15.000 € par an.

De plus, « le déficit réalisé par un associé peut être imputé sur son revenu global dans la limite annuelle de 10.700 €. Le surplus peut être imputé sur d'éventuels revenus fonciers ultérieurs pendant dix ans, ajoute M^e Gozlan. Par exemple, si l'associé de la SCI remonte un déficit de 15.000 €, il pourra imputer l'année de la réalisation de ce déficit 10.700 € sur son revenu global et imputer 4.300 € de déficit sur les revenus fonciers des années suivantes. » Enfin, l'éventuelle plus-value

dégagée à la revente d'un bien par la SCI bénéficie des abattements pour durée de détention.

IS : pour les gros patrimoines

Les SCI sont autorisées à opter pour l'impôt sur les sociétés. Dans ce cas, c'est elles qui vont directement payer l'impôt. « Lorsque le bénéfice imposable est inférieur à 38.120 €, elle est assujettie à un IS au taux de 15 %. Au-delà, le taux est de 33,33 %, détaille M^e Gozlan. A titre de comparaison, pour un associé imposé à l'IR dans la tranche à 45 %, plus les prélèvements sociaux de 15,5 %, il serait donc imposé à 60 % sur sa quote-part de revenus nets. Alors qu'à l'IS, l'imposition tombe à 15 % ou à 33,33 % ! »

Mieux, il est possible de déduire l'ensemble des charges, mais aussi d'appliquer un amortissement du prix

du bien, à hauteur de 3 % environ par an. « Pour un immeuble évalué à 1 million d'euros, la SCI peut défalquer 30.000 € par an de ses revenus », illustre Franck Gozlan. A l'IS, les associés ne sont donc pas touchés sur leur impôt sur le revenu, « tant qu'ils ne perçoivent pas de dividendes et qu'ils laissent la trésorerie de la SCI dans la société », ajoute-t-il. En clair, si vous optez pour un assujettissement à l'impôt sur les sociétés, les loyers tirés de la SCI sont indirectement moins imposés, mais vous ne pouvez pas les toucher... « Le choix de l'IS est une bonne option pour ceux qui veulent faire du patrimoine à long terme et qui n'ont pas besoin des loyers perçus par la SCI pour vivre », conclut-il. Si les associés préfèrent toucher des dividendes, ils seront imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Autre revers de la médaille, lorsque vous revendez un bien appartenant à une SCI soumise à l'IS, vous ne bénéficiez d'aucun abattement pour durée de détention. La plus-value est imposée au maximum !

NOTRE CONSEIL

Si vous comptez sur les loyers pour compléter votre revenu ou votre retraite ou si vous n'êtes pas prêt à bloquer vos biens sur le long terme, préférez l'imposition classique à l'IR. D'autant que le choix à l'IS est irrévocable !

DISSOLUTION

➤ **MOTIFS** 99 ans renouvelables. C'est la durée de vie, par défaut, de la société civile immobilière.

Dans l'absolu, elle pourrait ne jamais s'éteindre... Toutefois, le Code civil prévoit plusieurs causes de dissolution (article 1844-7).

► Par l'arrivée de la société à son terme, tel qu'indiqué dans les statuts. Les associés peuvent, en effet, prévoir une durée de vie de quelques années seulement.

► La réalisation ou l'extinction de l'objet social, ce pour quoi elle a été créée. Par exemple, la construction d'un immeuble ou la transmission définitive des biens aux enfants.

► La dissolution anticipée par les associés (à la suite d'un vote en assemblée générale) ou par un tribunal. Par exemple, la réunion de toutes les parts sur une seule personne (car il faut être au moins deux pour créer une SCI) ou par insuffisance d'actif.

► Ou pour toute autre cause spécifiée dans les statuts. Les associés peuvent ainsi prévoir la dissolution automatique de la SCI une fois le crédit remboursé si elle a été créée pour financer l'achat d'un bien.