



## POURQUOI CONSTITUER UNE SCI POUR TRANSMETTRE ?

De nombreuses personnes s'interrogent sur la manière de transmettre leur patrimoine. La société civile immobilière (SCI) peut être un excellent outil permettant la constitution d'un patrimoine, sa gestion et sa transmission.

### I - Mais qu'est-ce qu'une SCI ?

La SCI désigne une catégorie de sociétés civiles, ayant pour objet l'acquisition de biens immobiliers et leur gestion.

Nombre d'associés : il faut au minimum deux associés.

L'objet social de la SCI : la SCI exerce une activité civile, ce qui exclut toute activité commerciale.

La SCI est une société de personnes. Les associés ont un rôle prépondérant dans le cadre de la gestion des biens immobiliers.

Elle peut être propriétaire :

- d'un ou plusieurs immeubles qu'elle achète directement
- ou qui lui est (ou sont) apporté(s) par les associés.

Ces biens peuvent être loués par la SCI ou utilisés par les associés.

La fiscalité de la SCI : elle est en principe soumise à l'impôt sur le revenu. Chaque associé est imposé à hauteur des parts sociales qu'il détient. On parle de « transparence fiscale ».

Cependant, il est possible pour la société d'opter à l'impôt sur les sociétés. Votre notaire pourra vous aider dans ce choix.

Le gérant de la société : il peut être associé ou tiers, personne physique ou morale, français ou étranger.



Il peut être désigné :

- dans les statuts
- ou par une décision ultérieure des associés représentant plus de la moitié des parts sociales, sauf disposition statutaire contraire.

Il est révocable à la même majorité sauf clause contraire. Ses pouvoirs sont déterminés par les statuts. A l'égard des tiers, il engage la société par tous les actes entrant dans l'objet social : les clauses limitant ses pouvoirs ne sont pas opposables à ces tiers.

Les associés : ils sont conjointement responsables des dettes de la société. Chaque associé n'est responsable qu'à proportion de sa part dans le capital social. La responsabilité des associés d'une SCI est immobilière mais non solidaire et subsidiaire. Le créancier doit au préalable agir contre la société puis en cas d'échec, il peut poursuivre chaque associé.

Il est important de faire fonctionner la SCI : assemblée générale, tenue d'une comptabilité...

## **II – Comment créer une SCI ?**

La création d'une SCI requiert divers formalités notamment :

- Rédaction des statuts ;
- Constitution du capital social ;
- Enregistrement des statuts auprès du Trésor Public ;
- Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) ;
- Publication de la société dans un journal d'annonces légales.

A compter de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, la société acquiert la personnalité morale.



Les statuts d'une SCI doivent obligatoirement mentionner :

- l'objet,
- le nom des associés,
- la nature des apports (en numéraire, en nature ou en industrie),
- le capital social : sa valeur est libre, déterminée par les apports effectués (numéraire et nature) et permet de déterminer celles des parts sociales,
- la durée : elle est libre, sans pour autant pouvoir excéder 99 ans,
- la dénomination sociale et le siège social.

### **III – Pourquoi recourir à une SCI ?**

La SCI est une structure intéressante facilitant la constitution d'un patrimoine et sa transmission.

#### **A – Faciliter la constitution et la gestion du patrimoine**

Quels sont les avantages de recourir à une SCI ? : capacité financière plus importante, protection du patrimoine privé, protection des proches, contrôle et gestion du patrimoine, éviter les inconvénients de l'indivision ou encore d'optimiser la fiscalité.

##### **Améliorer sa capacité financière**

Il peut être difficile pour une personne physique d'obtenir un emprunt pour l'acquisition d'un bien immobilier, si ses revenus ou sa capacité financière sont insuffisants.

Le recours à la SCI permet de réaliser plus facilement un projet immobilier :

- en investissant à plusieurs (par exemple : un achat d'un bien immobilier par des amis).
- en effet, la capacité d'emprunt de la SCI est plus importante.



Attention : les associés de la SCI ne peuvent pas bénéficier de certains prêts, tel que le PEL pour protéger leur patrimoine immobilier. C'est une alternative au changement de régime matrimonial.

#### Optimiser la fiscalité

##### Impôt sur le revenu :

En principe, la SCI est fiscalement transparente. Les associés sont personnellement imposés sur les résultats, que les revenus soient distribués ou non. Si les associés sont des personnes physiques :

- ils sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers
- en cas de vente de biens immobiliers ils sont redevables de la plus-value immobilière des particuliers soit exonérés de toute taxation au titre de cet impôt au-delà de 22 années de détention (30 années au titre des prélèvements sociaux).

##### Option à l'impôt sur les sociétés

Les associés peuvent décider de soumettre la société à l'impôt sur les sociétés. Attention cette option est irrévocable.

Les avantages de cette option :

- une imposition contrôlée : les associés ne sont imposés que s'ils se distribuent des dividendes (imposable au barème progressif après un abattement de 40 %). Si la société ne distribue pas de dividendes mais constitue des réserves, elle est seule imposée (les associés ne le sont pas) ;
- un taux d'imposition réduit : la société est imposable au taux réduit de 15 % dans la limite de 38 120 € de bénéfices. Au-delà, elle est taxée au taux normal de 33 1/3 %.
- les amortissements : ils permettent de diminuer le résultat de la société imposable à l'impôt sur les sociétés.



la rémunération versée au gérant associé est déductible du résultat de la société. Dans une société dite transparente (à l'IR), cette rémunération est considérée comme une avance sur bénéfices, imposée entre les mains du gérant.

Les inconvénients de cette option :

Apport - Droit d'enregistrement :

- l'apport pur et simple est considéré comme une vente. Il entraîne donc le paiement de droits d'enregistrement à titre onéreux.

En revanche, l'apport est exonéré de tout droit s'il est réalisé lors de la création d'une société transparente (IR) ;

Aucun abattement sur plus-value :

- la plus-value immobilière lors de la cession d'un bien immobilier par la société est soumise à la fiscalité des plus-values professionnelles. La plus-value immobilière est déterminée par la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition, déduction faite des amortissements réalisés, sans pouvoir prétendre à aucun abattement au titre de la durée de détention.

Pas de déduction des intérêts d'emprunt :

- si l'associé emprunte personnellement pour réaliser son apport à la société soumise à l'IS, les intérêts d'emprunt qu'il paie ne sont pas déductibles. En effet, dans le cadre d'une société à l'impôt sur les sociétés, seuls les intérêts d'emprunt souscrits à son nom peuvent être déduits.

Lorsque la société est à l'impôt sur le revenu alors l'associé peut déduire les intérêts d'emprunt de son impôt sur le revenu.

### **B – Faciliter la transmission du patrimoine**

La SCI permet outre une gestion efficace de son patrimoine, d'optimiser la transmission de son patrimoine.

- Une alternative à l'indivision



Suite à un décès, les héritiers se retrouvent alors propriétaires indivis du patrimoine de la personne dont ils héritent définitivement. La SCI permet d'éviter l'indivision et par suite deux inconvénients majeurs :

- l'unanimité requise pour les décisions les plus importantes (vente, mise en garantie, régularisation de baux...).

Les héritiers peuvent conclure entre eux une convention d'indivision afin de déléguer la gestion du patrimoine à une personne désignée (indivisaire ou un tiers). Cependant, cette personne devra pour les décisions les plus importantes avoir le consentement des indivisaires.

- la possibilité de provoquer le partage à tout moment, ce qui peut entraîner la vente du bien. En effet, sur le fondement de l'article 815 du code civil, nul n'est tenu de rester en indivision. Par suite, tout indivisaire peut demander à sortir de l'indivision.

Dans le cadre d'une SCI, chaque associé peut céder ses parts sans pour autant demander la dissolution de la société.

Toutefois, les parts de la SCI peuvent être difficiles à céder (clauses d'agrément dans les statuts, absence de marché des parts sociales...).

- Par ailleurs, une rédaction habile des statuts permet d'organiser la gestion optimale du bien ou l'avenir de la société. Par exemple : une clause peut prévoir que les travaux sont décidés à une certaine majorité (et non unanimité), ou donner des pouvoirs importants au gérant.

Les associés disposent d'une grande liberté pour déterminer les règles d'organisation et de fonctionnement de la société.

- Enfin, la SCI permet de rendre liquide le patrimoine : plutôt que de donner des biens immobiliers, non forcément partageables, le donateur peut donner des parts de SCI, représentatives de droits sur les biens immobiliers. Ainsi, le patrimoine immobilier peut être transmis plus efficacement sur une longue période. En présence de plusieurs descendants la répartition du patrimoine en est facilitée et sa transmission optimisée notamment via le démembrement de propriété.



### - Le recours au démembrement de propriété des parts sociales

Le recours à une SCI permet de donner un ou des biens immobiliers tout en conservant leur gestion ou les revenus qu'ils génèrent.

Toutefois, le donateur doit veiller à en conserver un minimum en pleine propriété, afin que sa qualité d'associé ne soit pas éventuellement remise en cause. En effet, les tribunaux n'accordent à ce jour la qualité d'associé qu'au nu-propiétaire.

Quelques exemples de démembrements de propriété :

- un parent apporte un bien en nue-propiété à une SCI puis fait donation des parts à ses enfants ;

- des parents constituent une SCI qui achète un bien immobilier. Ils donnent ensuite la nue-propiété des parts à leurs enfants et s'en réservent l'usufruit. Les usufruitiers sont nommés gérants avec les pouvoirs les plus larges ;

### Aménagement statutaire

De plus, il est possible de prévoir dans les statuts des clauses qui me permette la révocation de la gérance qu'à l'unanimité. Ainsi, le donateur (gérant de la société) pourra également donner la quasi-totalité des parts en nue-propiété tout en conservant le contrôle de ladite société via ses quelques parts sociales détenues en pleine propriété (1 part en pleine propriété au minimum). Par une clause de gérance en chaîne, le donateur peut également prévoir qu'une autre personne puisse lui succéder à la gérance.

Par ce type de montage, le donateur transmet tout en conservant le contrôle de la société et la perception des revenus dégagées par cette dernière.

Il est très important que ces solutions ne soient pas réalisées uniquement dans un but fiscal. Dans le cas contraire, l'administration pourrait invoquer l'abus de droit.

Le donateur doit pouvoir justifier son montage : conserver le patrimoine dans la famille ou protéger un enfant handicapé ou un concubin, échapper à l'indivision...



- La SCI permet de diminuer les droits de donation et les droits de succession

Lorsque des parts de SCI sont données ou transmises par succession, c'est leur valeur nette, ce qui est pris en compte pour le calcul des droits fiscaux, il s'agit de la valeur de l'actif dont on déduit le passif. Cela réduit d'autant la valeur des parts de la SCI, et donc l'impôt lié à la transmission.

Il existe d'autres avantages liés à la SCI :

- décote sur la valeur des parts
- et possibilité de différer le paiement des droits de succession si les parts sont reçues en nue-propiété (même si la SCI vend les biens).
- application des abattements légaux applicables en matière de droit de donation et de succession.