



Il sogno europeo di Jeremy Rifkin - APSTI : la dimension  
italienne des pôles technologiques - "Made in Italy": vertice su  
export e competitività - L'or d'Arezzo protagoniste sur la Côte  
d'Azur - Salone del Gusto 2004 - L'artisanat au service de l'art

# LA SOCIETÀ CIVILE IMMOBILIARE

DI MAURO MICHELINI

michelini@wanadoo.fr

Vista l'enorme importanza delle SCI in Francia (al 1 gennaio 2003, l'INSEE ne ha recensite più di 700.000), abbiamo ritenuto necessario fornire al pubblico un'idea, non esaustiva, di questo tipo di società.

Domanda: Cos'è una Società Civile Immobiliare?

R: La SCI è una forma di associazione, concepita per costruire, gestire, affittare un patrimonio immobiliare tra diversi soggetti, per esempio una residenza familiare, una residenza secondaria, un locale professionale o un patrimonio immobiliare in locazione.

Domanda: Qual è l'equivalente di una SCI nel diritto italiano?

R: L'equivalente italiano è una società semplice (art. 2251 e seguenti del Codice Civile italiano), perché essa non ha per oggetto l'esercizio di una attività commerciale.

Domanda: Quali sono i motivi per la costituzione di una SCI?

R: Parecchie ragioni possibili:

A- in primo luogo la SCI si presenta come uno strumento pratico di gestione tra diversi soggetti di un bene affittato; si può dire che assomiglia ad un fondo comune immobiliare di tipo familiare nel quale viene investito del denaro secondo le disponibilità della famiglia per acquistare dei beni immobili che saranno successivamente affittati.

B- il fatto di essere una vera società basta ad evitare l'indivisione che colpisce gli immobili che sono stati acquistati a titolo individuale.

C- lo Statuto può prevedere una clausola di prelazione con la quale i soci possono rifiutare l'acquisto delle quote da parte di terzi non graditi o da parte degli eredi.

D- lo Statuto può anche prevedere che l'amministratore nominato statutariamente sia irrevocabile (e questo anche nel caso in cui lui detiene l'1% delle quote sociali perché la partecipazione agli utili può essere differente dalla partecipazione alle quote sociali).

E- per le coppie non sposate, è uno strumento interessante perché permette di gestire un immobile nominando amministratore il (la) partner, ciò che permette nel caso della scomparsa dell'uno o l'altro dei partners, che l'altro possa conservare un diritto di godimento sull'immobile, pur indennizzando gli eredi sulla base del valore finanziario delle parti sociali detenute dal defunto.

Gli inconvenienti della SCI:

R: A- al fine di evitare che la SCI non sia considerata fittizia (la qual cosa comporterebbe delle gravi conseguenze fiscali), è necessario tenere una contabilità, riunire l'assemblea generale per approvare il bilancio, decidere la destinazione del risultato e tenere un registro delle delibere assembleari.

B- i soci devono avere piena coscienza che sono responsabili illimitatamente dei debiti sociali proporzionalmente ai loro apporti. Questo significa che essi potranno essere coinvolti al di là del loro apporto iniziale. All'occorrenza, essi risponderanno dei debiti sociali con il loro patrimonio personale.

La trappola delle SCI:

Le imposte di successione sono in generale pesanti per gli eredi ed ancora più pesanti per i legati ai terzi. Inoltre la convenzione franco-italiana prevede che: "i beni immobiliari comprendono anche, per la Francia, le azioni o le quote di una persona morale il cui attivo è principalmente costituito di immobili situati in Francia o di diritti ivi afferenti". In conseguenza, gli italiani che hanno visto l'abolizione dell'imposta sulle successioni, sarebbero comunque imponibili in Francia in virtù dell'articolo sopra citato.

Per evitare questo è preferibile costituire una società all'estero (meglio

l'Italia che certi paradisi fiscali) che detiene le quote sociali della società francese.

L'unica condizione posta dalle norme, è che il fisco francese possa conoscere i reali beneficiari delle quote sociali, perché nel caso contrario, la SCI dovrebbe pagare una tassa del 3% annuo che è dovuta sul valore catastale degli immobili nel caso in cui il fisco francese non possa conoscere i reali beneficiari.

Domanda: Chi può costituire una SCI?

R: La SCI può essere costituita con un atto privato tra diversi soggetti, da un notaio, un avvocato o un commercialista.

I soci possono essere residenti o non residenti (persone fisiche o persone moralis).

Domanda: Qual è il costo per la costituzione di una SCI?

R: Se lo Statuto viene redatto direttamente tra diversi soggetti, il prezzo di costo della società è all'incirca di 300,00 Euro. Per contro se voi vi avvate di un professionista, in generale, l'importo è stimato a circa 1.000 - 1.500 Euro tutto compreso.

Domanda: Qual è il modo di funzionamento di una SCI?

R: Non dimenticate che una SCI essendo una vera società, questa deve rispettare tutti gli obblighi previsti a questo riguardo (vedi il paragrafo sugli inconvenienti della SCI); e ancora, visto che è una società civile, essa non può esercitare gli atti di commercio. Questo non vuole dire che essa non possa vendere un immobile, ma che gli è vietato di farlo regolarmente, perché in questo caso, rientrerebbe di fatto nel regime delle società commerciali (SNC.....).

Domanda: Quali sono le pratiche per lo scioglimento della società?

R: La società può essere sciolta a seguito di un riorientamento degli affari della famiglia. Cioè nel caso di una vendita globale dell'attivo. Per fare questo, è necessario il semplice deposito di una delibera assembleare di scioglimento della società: una volta realizzato l'attivo e pagati i debiti sociali il residuo potrà essere attribuito ai soci.

Domanda: Che tipo di fiscalità per le SCI?

R: La fiscalità di un immobile detenuto attraverso una SCI non cambia rispetto a quella di un immobile detenuto a titolo individuale. In primo luogo occorre fare la distinzione tra gli immobili vuoti o ammobiliati (cioè guarniti di mobili o no) perché questo comporta delle conseguenze differenti dal punto di vista fiscale:

- per gli immobili vuoti (non guarniti) il reddito sarà dichiarato dalla società essa stessa (società semi-trasparente) ma l'imposta sarà pagata dal socio direttamente al CINR di Parigi con un'aliquota del 25% sul reddito netto dichiarato (salvo che non possa dimostrare che il tasso medio francese dell'imposta sul suo reddito mondiale sarebbe inferiore al citato 25%). Se i redditi netti dichiarati non superano i 15.000 Euro, si può applicare il regime del "micro-foncier" che permette un abbattimento del 40% sui redditi lordi dichiarati.

- per gli immobili ammobiliati (guarniti) il reddito sarà dichiarato e l'imposta pagata dalla società essa stessa con un'aliquota del 33% (aliquota ridotta al 15% per i primi anni). E' l'equivalente dell'I.R.E.S..

In tutti i casi, (salvo il "micro-foncier") tutti gli oneri sono deducibili senza limiti: sono così deducibili gli interessi pagati alle banche, le spese condominiali, gli onorari (del commercialista soprattutto ...), le assicurazioni, la tassa fondiaria (equivalente dell'ICI), .....

In conseguenza è molto importante fare un mutuo che sia almeno pari all'80% del valore dell'immobile o meglio ancora al 100% del valore se la banca lo permette (mutuo "in-fine").

Domanda: Qual è l'imposta sulla plusvalenza per la cessione delle quote

sociali delle SCI a preponderanza immobiliare?

R: Per gli appartenenti alla comunità Europea (italiani, etc.) a partire dal 1 gennaio 2004 la plusvalenza è tassata con un'aliquota del 16% (26%-27% per i francesi) sulla cessione delle quote sociali delle società a preponderanza immobiliare mentre sarà esonerata (tale cessione) dopo 15 anni dalla data di acquisto. Un buon consiglio è di costituire una società con un capitale sociale che equivale all'incirca al valore dell'immobile per diminuire la plusvalenza in caso di cessione delle quote sociali.

## LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

PAR MAURO MICHELINI



Vu l'énorme importance des SCI en France (au 1<sup>er</sup> janvier 2003, l'INSEE en a recensé plus de 700 000), on a retenu nécessaire de fournir au public une idée, pas exhaustive, de ce type de société.

Question : Qu'est-ce qu'une Société Civile Immobilière ?

Réponse : la SCI est une forme d'association, bien conçue pour construire, gérer, louer un patrimoine immobilier à plusieurs, par exemple maison de famille, résidence secondaire, local professionnel, ou patrimoine locatif.

Q : Quelle est l'équivalence d'une SCI dans le droit italien ?

R : L'équivalent italien est une « Società Semplice » (art 2251 et suivant du Codice Civile italien), car elle n'a pas pour objet l'exercice d'une activité commerciale.

Q : Quelles sont les motivations pour la constitution d'une SCI ?

R : plusieurs raisons possibles :

A - d'abord la SCI se présente comme un outil pratique de gestion à plusieurs d'un bien locatif ; on peut dire qu'il ressemble à un fond commun immobilier de type familial dans lequel on y injecte de l'argent au fur et à mesure des disponibilités de la famille pour acheter des biens immeubles qui seront par la suite loués.

B - le fait d'être une vraie société suffit à éviter l'indivision qui frappe les immeubles qui ont été achetés en nom propre.

C - les statuts peuvent prévoir une clause d'agrément avec laquelle les associés peuvent refuser l'achat des parts de tiers non agrémentés ou des héritiers.

D - les statuts peuvent aussi prévoir que le gérant nommé dans les statuts soit irrévocable (et cela même dans le cas où il détient 1% des parts sociales car la quote-part sur les bénéfices peut être différente de la quote-part sur les parts sociales).

E - Pour les couples non mariés, c'est un outil intéressant car il permet de gérer un immeuble en nommant gérant(s) le concubin(e), ce qui permet dans le cas de la disparition de l'un des deux, que l'autre puisse garder un droit de jouissance sur l'immeuble, tout en indemnisan les héritiers à hauteur de la valeur financière des parts détenues par le défunt.

Les Inconvénients de la SCI :

R : A - Afin d'éviter que la SCI ne soit considérée comme fictive (ce qui entraînerait de graves conséquences fiscales), il est nécessaire de tenir une comptabilité, de réunir l'A.G pour approuver les comptes, de décider de l'affectation du bénéfice et de tenir un registre des délibérations.

B - Les associés doivent avoir pleinement conscience qu'ils sont responsables indéfiniment des dettes sociales proportionnellement à leurs apports. Ce qui signifie qu'ils pourront être engagés au-delà du montant de leur apport initial. Au besoin, ils répondront des dettes avec leur patrimoine personnel.

Le piège de la SCI :

Les droits de succession sont en général lourds pour les héritiers et encore plus lourds pour les legs aux tiers. De plus la convention Franco-italienne prévoit que : « les biens immobiliers comprennent aussi, à l'égard de la France, les actions ou parts d'une personne morale dont l'actif est principalement constitué d'immeubles situés en France ou de droits y afférents».

En conséquence, les Italiens qui ont vu l'abolition de l'impôt sur les successions, seraient quand même imposables en France en vertu de l'article sus-cité.

Pour éviter cela, il est préférable de monter une société à l'étranger (mieux l'Italie que certains paradis fiscaux) qui détient les parts de la société française.

L'unique condition posée par les textes, est que le fisc français puisse connaître les réels bénéficiaires des parts, car dans le cas contraire, la SCI doit s'acquitter d'une taxe de 3% par an qui est due sur la valeur locative des immeubles dans le cas où le fisc français ne puisse pas connaître les réels bénéficiaires.

Q : Qui peut constituer une SCI ?

R : la SCI peut être constituée par un acte sous seing privé, par un notaire, un avocat ou un expert-comptable.

Les associés peuvent être résidents ou non-résidents (personne physique ou personne morale).

Q : quel est le coût de constitution d'une SCI ?

R : Si on crée les statuts soi-même, le prix coûtant de la société revient à environ 300 euros. Par contre si vous vous adressez à un conseil, en général, le montant est estimé à environ 1000 / 1500 euros tout compris.

Q : Quel est le mode de fonctionnement d'une SCI ?

R : N'oubliez pas qu'une SCI étant une vraie société, celle-ci doit respecter toutes les contraintes prévues à cet effet (voir paragraphes inconvenients de la SCI) ; et encore, vu que c'est une société civile, elle ne peut pas exercer d'actes de commerce. Cela ne veut pas dire qu'elle ne peut pas vendre un immeuble, mais qu'il est interdit de le faire régulièrement, car dans ce cas, on bascule sur le régime des sociétés commerciales (SNC....).

Q : Quelles sont les démarches pour la dissolution de la société ?

R : La société peut être dissoute à la suite d'une réorientation des affaires de la famille. C'est à dire dans le cas d'une vente globale des actifs. Pour faire cela, un simple dépôt d'un P.V de dissolution de la société est nécessaire : une fois réalisé l'actif et payées les dettes sociales, le reliquat pourra être attribué aux associés.

Q : Quel type de fiscalité pour les SCI :

R : la fiscalité d'un immeuble détenu par le biais d'une SCI ne change pas de celle détenu en nom propre. D'abord il faut faire la distinction entre les immeubles vides ou meublés (c'est à dire soit garni de meubles ou non) car cela entraîne des conséquences différentes du point de vue fiscal :

- Pour les immeubles vides (non garnis) le revenu sera déclaré par la société elle-même (société semi-transparente) mais l'impôt sera payé par l'associé directement au Centre Des Impôts des non-résidents de Paris à hauteur de 25% de son revenu net déclaré (sauf à ce qu'il puisse démontrer que le taux moyen français d'impôt sur son revenu mondial serait inférieur aux dits 25%). Si les revenus nets déclarés ne dépassent pas 15 000 euros, on peut appliquer le régime du micro-foncier qui permet un abattement de 40% sur les revenus bruts déclarés.

Pour les immeubles meublés (garnis) le revenu sera déclaré et l'impôt payé par la société elle-même à hauteur de 33% (taux réduit à 15% pour les premières années). C'est l'équivalent de l'I.R.E.S..

Dans tous les cas, (sauf micro-foncier) toutes les charges sont déductibles sans plafond : sont aussi déductibles les intérêts payés auprès des établissements bancaires, les charges payées auprès de la copropriété, les honoraires (de l'expert-comptable surtout...), les assurances, la taxe foncière (équivalent de l'ICI),.....

En conséquence, il est très important de faire un crédit bancaire qui soit au moins équivalent à 80% de la valeur de l'immeuble ou encore mieux à 100% de la valeur si la banque le permet (crédit in-fine).

Q : Quel est l'impôt sur la plus-value de la cession des parts des SCI à prépondérance immobilière ?

R : pour les ressortissants de la Communauté européenne (italiens etc...), à partir du 1 janvier 2004, la plus value est taxée à hauteur de 16% (26-27% pour les Français) sur la cession des parts sociales des sociétés à prépondérance immobilière, alors qu'elle sera exonérée au bout de 15 ans.

Un bon conseil est de monter une société avec un capital social qui équivaut à peu près à la valeur de l'immeuble pour diminuer la plus-value en cas de cession des parts sociales.