SCI : QUAND Y RECOURIR ET QUAND L'ÉVITER ?

SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

legiFiscal

SCI : quand y recourir et quand l'éviter ?

POURQUOI RECOURIR À UNE SCI ?

LES CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA SCI

LES ASSOCIÉS, LE CAPITAL SOCIAL, LES STATUTS ET L'OBJET SOCIAL

LES OBJECTIFS PATRIMONIAUX LES PLUS FRÉQUENTS

SCI ET STRATÉGIES PATRIMONIALES : LES PRINCIPAUX CAS D'USAGE

SCI FAMILIALE

SCI ET TRANSMISSION DU PATRIMOINE

CAS PRATIQUE DE TRANSMISSION FAMILIALE

SCI ET ACQUISITION IMMOBILIÈRE

SCI ET LOCAL PROFESSIONNEL

legiFiscal

SCI : quand y recourir et quand l'éviter ?

SCI ET ORGANISATION DE LA DÉTENTION

ÉVITER L'INDIVISION GRÂCE À LA SCI

SCI ET TONTINE

SCI ET DÉMEMBREMENT CROISÉ

EXEMPLE CONCRET DE MONTAGE PATRIMONIAL

SCI ET RÉSIDENCE PRINCIPALE

SCI ENTRE ÉPOUX

SCI ENTRE CONCUBINS

CAS CONCRETS RENCONTRÉS EN CLIENTÈLE

SCI ET MISE À DISPOSITION D'UN BIEN

MISE À DISPOSITION GRATUITE D'UN LOGEMENT

ÊTRE LOCATAIRE DE SA PROPRE SCI

legiFiscal

SCI : quand y recourir et quand l'éviter ?

SCI ET FISCALITÉ : LES POINTS DE VIGILANCE

SCI ET LOCATION IMMOBILIÈRE

POINTS DE VIGILANCE FISCAUX ET CAS FRÉQUENTS

SCI ET DÉFISCALISATION

LA SCI, UN ENGAGEMENT DANS LA DURÉE

UNE SCI SE DÉFAIT MOINS FACILEMENT QU'ELLE NE SE CRÉE : FORMALITÉS, COÛT ET FISCALITÉ DE LA SORTIE

POINT D'ATTENTION LORSQUE L'HORIZON DU CLIENT EST COURT OU SA SITUATION INSTABLE

LES ERREURS FRÉQUENTES À ÉVITER

CHOIX FISCAL INADAPTÉ

PACTE TONTINIER ET MAUVAISE RÉPARTITION DES PARTS

ACTE ANORMAL DE GESTION

CAS PRATIQUES D'ERREURS FRÉQUENTES

legiFiscal

SCI : quand y recourir et quand l'éviter ?

POURQUOI RECOURIR À UNE SCI ?

LES CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA SCI

LES ASSOCIÉS, LE CAPITAL SOCIAL, LES STATUTS ET L'OBJET SOCIAL

LES OBJECTIFS PATRIMONIAUX LES PLUS FRÉQUENTS

DÉFINITION D'UNE SCI

- La SCI est une société.
- Une société, dit le Code civil en son article 1832, est :

« un groupement de deux ou plusieurs personnes qui conviennent par un contrat d'affecter à une entreprise commune des biens ou leur industrie en vue de partager le bénéfice ou de profiter de l'économie qui pourrait en résulter ».

- Les dispositions générales qui régissent les sociétés civiles, la loi du 4 janvier 1978 :

« Ont le caractère civil toutes les sociétés auxquelles la loi n'attribue pas un autre caractère à raison de la forme, de la nature ou de leur objet ».

DÉFINITION D'UNE SCI

- La SCI est donc soumise aux mêmes conditions de formes pour sa validité que les autres sociétés :
  - Objet social
  - Capacité
  - Consentement...
- La SCI en tant que société est dotée de la personnalité juridique.
- La SCI a une existence juridique distincte de celle de ses associés.
- Elle détient son propre patrimoine.
- Les biens sont donc la propriété de la SCI, et non celle des associés.

legiFiscal

LE MONTAGE D'UNE SCI
SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

- DÉFINITION D'UNE SCI
- POUR CONSTITUER UNE SCI
- CAPITAL
- GESTION D'UNE SCI
- FISCALITE

CONSTITUER UNE SCI

- Il n'y a pas de nombre maximum d'associés imposé par la loi pour former une SCI, mais il doit y en avoir au minimum deux.
- Afin d'avoir la qualité d'associé il faut réunir trois paramètres :

  - Faire un apport
  - Participer aux bénéfices et pertes
  - Avoir la volonté de s'associer (affectio societatis).

CONSTITUER UNE SCI

OBJET DE LA SCI

- L'objet de la SCI est civil
- Une SCI est une société civile immobilière
- Elle ne doit pas avoir d'objet commercial, ni se livrer à titre habituel à des activités commerciales.
- Activités civiles et ce dans l'immobilier:

  L'achat, la construction d'un bien, la location de bien « nu ».

- Pour quelle affectation: L'habitation, le commercial, ou le professionnel.

CONSTITUER UNE SCI

- Plusieurs personnes ont pour objet d'acquérir ensemble un patrimoine immobilier et de le gérer.
- Son but est d'isoler ainsi ce patrimoine dans une structure sociétale.
- La SCI peut détenir la résidence principale pour la jouissance de celle-ci par les associés.
- C'est la SCI qui loue les biens et locaux. C'est elle aussi qui réalise les travaux d'entretien et de réparation. Elle en paye les charges qui sont ensuite réparties entre les associés.

CONSTITUER UNE SCI

STATUT JURIDIQUE DE L'ASSOCIÉ

- Un associé peut être une personne majeure ou mineure représentée, française ou étrangère. Une personne morale
- Les associés sont indéfiniment responsables du passif social.
- Pour autant ils ne sont pas solidairement responsables
- Tous les associés sont responsables indéfiniment des dettes de la société (en rapport avec leur quote-part de capital social). Ils sont responsables sur l'ensemble de leur patrimoine personnel.

CONSTITUER UNE SCI

EXEMPLE

Quelle responsabilité pour les associés de SCI ?

- **Dans chaque cas : quel sera le montant dont les associés seront responsables ?**

- **Un frère et sa sœur créent une SCI.**
- La sœur détient 60 % des parts, et le frère détient 40 %.
- La SCI contracte un prêt de 50 000 € que la SCI ne peut plus rembourser.
- La sœur et le frère sont responsable à quelle hauteur ?

- **Michel détient 20 % des parts dans une SCI**
- Il apporte 10 000 € dans une SCI pour acquérir un appartement.
- La SCI contracte ensuite un emprunt de 200 000 € qu'elle ne peut plus rembourser.

CONSTITUER UNE SCI

EXEMPLE

Quelle responsabilité pour les associés de SCI ?

- **Dans chaque cas : quel sera le montant dont les associés seront responsables ?**

- **Valérie détient 40 % d'une SCI avec sa sœur qui détient 60 % des parts**
- La SCI a acquis un appartement.
- Par ailleurs Valérie a contracté des dettes personnelles auprès d'un établissement bancaire pour sa voiture.
- En cas d'impayés sur son crédit voiture, la banque peut-elle saisir l'appartement détenu par la SCI ?
- La banque peut-elle demander en justice la saisie des parts de Valérie dans la SCI ?

CONSTITUER UNE SCI

EXEMPLE

- **Exemple**
- **Trois frères créent une SCI pour acquérir un immeuble.**
- Alain détient 30 % des parts
- Paul détient 30 % des parts
- L'aîné Philippe détient 40 % des parts
- La banque accorde un prêt pour l'opération à condition que le frère aîné le plus solvable des trois, se porte caution solidaire du prêt.
- Trois ans plus tard, la SCI ne peut plus rembourser ses mensualités.
- Quelle est la suite ?
- La banque peut-elle se retourner directement contre Philippe pour la totalité du prêt ?
- Philippe qui détient 40 % du capital mais qui s'est porté caution solidaire peut-il être contraint de rembourser 100 % de l'emprunt ?

CONSTITUER UNE SCI

EXEMPLE

- **Le compte courant d'associé en cas de liquidation**
- **Exemple**
- Mélanie et son frère sont les associés d'une SCI à 50 % chacun
- Mélanie a apporté 15 000 € en compte courant d'associé à la SCI pour financer des travaux.
- La SCI est placée en liquidation judiciaire.
- Mélanie va-t-elle récupérer la totalité des 15 000 € versé en compte courant d'associé ?

CONSTITUER UNE SCI

QUI PEUT DEVENIR ASSOCIÉ ?

- *Toute personne peut devenir associée.*
- Une SCI entre époux est possible et quel que soit le régime matrimonial.
- Dans le cas où un seul des époux mariés sous le régime légal souhaite s'associer dans une SCI au moyen de biens communs :

  Il doit informer son conjoint de la possibilité d'acquérir lui aussi le statut d'associé.

CONSTITUER UNE SCI

LES ASSOCIÉS

- En contrepartie de leurs apports respectifs, ils perçoivent des parts sociales.
- Les proportions de chacun dans le capital peuvent être différentes ou à parts égales.
- Les associés détiennent des parts sociales de la SCI
- La SCI détient les biens immobiliers

CONSTITUER UNE SCI

ASSOCIE MINEUR

- Un mineur peut devenir associé, seulement avec l'accord de ses parents qui sont ses administrateurs légaux.
- Depuis le 1er janvier 2016, lorsque l'autorité parentale n'est détenue que par un seul parent**,** la participation du mineur non émancipé à la constitution d'une SCI est soumise à l'autorisation du parent ayant l'autorité parentale (Ordonnance du 15 octobre 2015 portant simplification et modernisation du droit de la famille).
- L'autorisation du juge des tutelles est obligatoire dans certains cas. Son intervention est limitée aux cas mentionnés à l'article 387-1 du Code civil, à titre d'exemple : « Apporter en société un immeuble appartenant au mineur ».

legiFiscal

L'ARTICLE 387-1 DU CODE CIVIL

- L'administrateur légal ne peut, sans l'autorisation préalable du juge des tutelles :
- 1° Vendre de gré à gré un immeuble ou un fonds de commerce appartenant au mineur ;
- 2° Apporter en société un immeuble ou un fonds de commerce appartenant au mineur ;
- 3° Contracter un emprunt au nom du mineur ;
- 4° Renoncer pour le mineur à un droit, transiger ou compromettre en son nom ;
- 5° Accepter purement et simplement une succession revenant au mineur ;
- 6° Acheter les biens du mineur, les prendre à bail ; pour la conclusion de l'acte, l'administrateur légal est réputé être en opposition d'intérêts avec le mineur ;
- 7° Constituer gratuitement une sûreté au nom du mineur pour garantir la dette d'un tiers ;
- 8° Procéder à la réalisation d'un acte portant sur des valeurs mobilières ou instruments financiers au sens de l'article L. 211-1 du code monétaire et financier, si celui-ci engage le patrimoine du mineur pour le présent ou l'avenir par une modification importante de son contenu, une dépréciation significative de sa valeur en capital ou une altération durable des prérogatives du mineur.
- L'autorisation détermine les conditions de l'acte et, s'il y a lieu, le prix ou la mise à prix pour lequel l'acte est passé.

SE DOTER D'UN CAPITAL

- **Chaque associé sans exception doit faire un apport.**
- Il est possible d'amener :
- *un bien immobilier en apport à la société,*
- *du matériel,*
- *un capital*
- L'apport peut aussi être incorporel : un brevet, un fonds de commerce. L'apport en industrie comme une mise à disposition de connaissances techniques ou encore du travail de l'associé qui fait ce type d'apport.

legiFiscal

SE DOTER D'UN CAPITAL

PARTS SOCIALES

- Le capital est divisé en parts sociales réparties entre les différents associés.
- Chaque part sociale donne droit à la perception d'un dividende.
- Le capital est divisé en parts égales, qui doivent toutes être de la même valeur nominale.
- Les apports en industrie comme une prestation de travail ou encore de compétence peuvent donner lieu à une attribution de parts.
- Il peut y avoir un apport de biens immobiliers à la SCI, soit purement et simplement, soit à titre onéreux.

SE DOTER D'UN CAPITAL

DROIT DE VOTE

- L'associé a un droit de vote.
- Le nombre de voix dont il dispose est fixé librement dans les statuts. De façon générale le nombre de voix est fonction du nombre de parts détenues
- En l'absence de clause mentionnée dans les statuts, les décisions sont prises à l'unanimité en assemblée générale.

SE DOTER D'UN CAPITAL

DROIT DE VOTE

- Indivision:

Les parts qui sont en contrepartie d'un apport en indivis : donnent la qualité d'associé à chaque indivisaire

- Démembrement:

Lorsque les parts sont démembrées : c'est le nu-propriétaire qui a la qualité d'associé

SE DOTER D'UN CAPITAL

DROIT DE VOTE

- Selon l'article 1844 du Code civil,
- *« Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier. Les statuts peuvent déroger aux dispositions des deux alinéas qui précèdent. »*
- Pour les décisions prises *en assemblée générale ordinaire*: Le droit de vote est à l'usufruitier
- Pour les décisions prises *en assemblée générale extraordinaire*: Le droit de vote au nu-propriétaire

SE DOTER D'UN CAPITAL

CAPITAL FAIBLE

- Les associés qui désirent acheter par le biais d'une SCI avec un prêt n'ont toujours un apport conséquent.
- Dans une stratégie de transmission, le capital (parts sociales) à transmettre sera de moindre valeur, puisque le financement par emprunt sera un passif déductible.
- Lors de la vente des parts sociales, une éventuelle plus-value taxable s'applique sur le différentiel entre le prix de vente et le prix d'acquisition des parts sociales. Si la vente se fait à long terme soit après 22 ans, l'abattement pour la durée de détention jouant, la plus-value n'est plus taxable.

SE DOTER D'UN CAPITAL

CAPITAL ÉLEVÉ

- Dans l'hypothèse d'une cession ultérieure des parts, l'imposition sur la plus-value est de fait moindre.
- En cas d'acquisition le recours aux comptes courants d'associés n'est pas nécessaire.
- Le risque qu'un associé demande le remboursement du comptes courants d'associés sans mesure prise spécifiquement dans les statuts, mettant en danger la SCI, est donc écarté.
- Un capital élevé ne signifie pas que la totalité du capital soit libérée (débloqué) immédiatement. Il peut l'être au fil des besoins de financement de la SCI.

SE DOTER D'UN CAPITAL

CAPITAL ÉLEVÉ

- En cas d'acquisition le recours aux comptes courants d'associés n'est pas nécessaire.
- Le risque qu'un associé demande le remboursement du comptes courants d'associés sans mesure prise spécifiquement dans les statuts, mettant en danger la SCI, est donc écarté.
- Un capital élevé ne signifie pas que la totalité du capital soit libérée (débloqué) immédiatement. Il peut l'être au fil des besoins de financement de la SCI.

SE DOTER D'UN CAPITAL

CÉDER DES PARTS SOCIALES

- Les statuts peuvent convenir d'agrément obtenu à une majorité qu'ils déterminent, ou qu'il peut être accordé par les gérants.
- Sauf disposition contraire dans les statuts, les cessions consenties à des ascendants ou descendants du cédant ne sont pas soumises à agrément.
- Les statuts peuvent prévoir la dispense d'agrément pour les cessions consenties à des associés ou au conjoint de l'un deux.

SE DOTER D'UN CAPITAL

CÉDER DES PARTS SOCIALES

- Si les associés refusent la vente (cession) envisagée par le futur cédant, ils doivent acheter eux-mêmes les parts de celui qui souhaite vendre
- Une vente de toutes les parts à un seul associé qui se retrouverait par le fait détenir la totalité des parts à lui seul peut entraîner la dissolution de la SCI.

SE DOTER D'UN CAPITAL

CÉDER DES PARTS SOCIALES

- Il est possible au cours de l'existence de la SCI que des parts soient cédées (changent de mains) en partie ou en totalité.
- Chaque associé est libre de quitter la SCI en vendant ses parts sociales.
- La SCI n'est pas dissoute pour autant.
- L'agrément.
- *Le Code Civil en son article 1861 précise :* « les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément de tous les associés ».

SE DOTER D'UN CAPITAL

COMPTE COURANT D'ASSOCIÉ

- Un compte courant d'associé est un compte de comptabilité qui permet de suivre les dettes et créances entre un associé et la SCI.
- *Compte courant et parts sociales.*
- Un associé peut amener des liquidités à la SCI par le biais d'un compte courant d'associé, et cela indépendamment du nombre de parts détenues. On parle alors d'apport en compte courant d'associé.
- Les apports en compte courant d'associé ne modifient pas la répartition des résultats de la SCI.
- Un associé qui contribue aux apports en compte courant gardera le même nombre de parts.
- Contrairement à un apport en capital qui lui modifiera la répartition des parts.

SE DOTER D'UN CAPITAL

COMPTE COURANT ET SOURCE DE FINANCEMENT

- L'apport en compte courant d'associé est une source de financement pour la SCI.
- Comme pour un prêt, la SCI devra rembourser le compte courant d'associé.
- La différence reste
- la non-obligation de la formalisation d'un échéancier
- la non-obligation du versement des intérêts
- Un compte courant correspond à un prêt sans intérêt accordé par un associé.
- Il est à noter que ce prêt est sur une durée indéterminée.

MODALITÉS DE CRÉATION D'UNE SCI

- La SCI est une société ayant la personnalité juridique, elle doit faire l'objet de modalités spécifiques.
- Dépôt du dossier de demande d'immatriculation, déposé auprès du CFE (centre des formalités des entreprises), afin d'obtenir l'immatriculation au RCS (registre du commerce des sociétés).

- Les modalités : Rédaction des statuts
- Enregistrement au service des impôts .
- Publication d'un avis de constitution avec insertion dans un journal d'annonces légales Publication au BODAC (Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales), c'est à la charge du greffier du tribunal qui a reçu le dossier du CFE.
- Dépôt au greffe du tribunal de commerce des actes, et immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.
- La société n'aura la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation.
- Pour finaliser l'existence de la SCI, il faut souscrire une déclaration d'existence auprès des services des impôts, dans un délai de trois mois pour une société de personnes, et un mois pour une SCI à l'impôt sur les sociétés

MODALITÉS DE CRÉATION D'UNE SCI

- Rédaction des statuts et leur signature
- Enregistrement au service des impôts (centre siège social)
- Publication d'un avis de constitution avec insertion dans un journal d'annonces légales
- Publication au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales
- Dépôt au greffe du tribunal de commerce des actes, et immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.
- Annonce légale 191 € HT
- Immatriculation au greffe 60,38 €
- Déclaration des bénéficiaires effectifs 19,33 €.

MODALITÉS DE CRÉATION D'UNE SCI

RÉDACTION DES STATUTS

- *La rédaction des statuts.*
- Constituer une société suppose un accord de volonté de tous qui prend la forme d'un contrat :

« les statuts »

- La rédaction peut être réalisée soit sous seing privé, ou avocat, notaire ou un conseiller en gestion de patrimoine ayant la compétence juridique appropriée
- Signature du pacte social « statuts », acte signé par l'ensemble des associés.

MODALITÉS DE CRÉATION D'UNE SCI

RÉDACTION DES STATUTS

- Les statuts précisent le gérant, son rôle, et le mode de fonctionnement et de gestion
- Les associés déterminent leur nombre ainsi que leur part respective au capital.
- Les associés décident des articles qui doivent figurer dans les statuts, et en fixent le fonctionnement.
- Une écriture précise et détaillée pour éviter les problèmes qui peuvent survenir

MODALITÉS DE CRÉATION D'UNE SCI

RÉDACTION DES STATUTS

- Mentions obligatoirement présentes dans les statuts :

- La forme de la société
- L'identité de la SCI avec son nom et son adresse de siège social
- Son objet social
- L'identité des associés
- Les apports de chacun en numéraire (argent) ou en nature (bien immobilier)
- Le capital social avec le nombre de parts et sa répartition entre les associés
- La répartition des résultats
- Les formalités de fonctionnement
- La durée de la SCI dans la limite de 99 ans

MODALITÉS DE CRÉATION D'UNE SCI

RÉDACTION DES STATUTS

- Le gérant : comment est-il nommé, quelles sont ses attributions, et comment est-il destitué ? Identité du premier gérant
- Le mode de rémunération éventuelle ou non du gérant
- Les modalités de cession des parts sociales
- Les modalités pour devenir associé
- Les prises de décision et les règles de majorité
- Comment sont tenus les comptes
- Comment sont tenues les assemblées générales
- Possibilité de vote (se faire représenter)
- Modalités de fonctionnement des comptes courants d'associés et rémunération
- Comment modifier les statuts
- Le mode de résolution des conflits
- Les modalités de dissolution de la SCI

MODALITÉS DE CRÉATION D'UNE SCI

MODIFICATION DES STATUTS

- Les statuts précisent leurs conditions de modification.
- La modification de statut doit intervenir :

  Lors d'une assemblée générale (assemblée annuelle) des associés.

  Lors d'une assemblée extraordinaire (si l'urgence l'impose).

MODALITÉS DE CRÉATION D'UNE SCI

OBJET SOCIAL

- Par définition une SCI gère des biens immobiliers.
- Acheter un bien immobilier. Construire ou faire construire un bien immobilier.
- Assumer la gestion d'un bien ou encore d'un patrimoine immobilier.
- Louer un bien immobilier « nu ».
- Compte tenu de l'aspect civil des activités citées, la SCI peut être fiscalement assujettie à l'IR (Impôt dur le Revenu).
- Par principe il lui est interdit d'avoir une activité commerciale sauf à titre accessoire d'une activité civile.
- Si elle exerce comme activité la location meublée, activité commerciale par nature, la SCI sera assujettie à l'IS (Impôt sur les Sociétés).
- Précisons que la SCI a le droit de revendre accessoirement un bien immobilier, et en acheter un autre sans pour autant être qualifiée de commerciale.

GÉRER UNE SCI

- La gestion d'une SCI est assurée par un ou plusieurs gérants, rémunérés ou non, agissant seuls ou conjointement en fonction des statuts. Personne physique ou personne morale.
- Les pouvoirs qui leur sont conférés sont librement déterminés par les statuts. Les décisions les plus importantes sont prises en assemblée avec les règles de majorité également décidées dans et par les statuts.
- Ce sont les associés qui doivent désigner le ou les gérants.
- Le gérant peut être un associé ou non.

GÉRER UNE SCI

LES POUVOIRS DU GÉRANT

- Les pouvoirs du gérant sont définis par les associés dans les statuts. Ceux-ci précisent aussi les cas où les associés doivent être prévenus, ou voter telle ou telle décision.
- Il est important de prévoir les cas où un mandat spécial sera nécessaire au gérant afin d'agir au nom de la SCI : conclusion d'un bail, signature d'un prêt…
- **Les fonctions courantes d'un gérant sont d'abord :**
  - La gestion des biens détenus par la SCI
  - La tenue de la comptabilité
  - Le suivi de la trésorerie et des comptes courants d'associés
  - La préparation de l'assemblée générale annuelle où seront prononcés les comptes
  - La gestion des assurances, des charges, des travaux, et des baux lorsqu'il y en a.

GÉRER UNE SCI

PRENDRE LES DÉCISIONS COLLECTIVES

- Les décisions qui sont en dehors du pouvoir classique du gérant sont prises de façon statutaire.
- Lorsque rien n'est prévu dans ce sens dans les statuts c'est à l'unanimité des associés que les décisions sont prises.
- *D'où importance des statuts*

legiFiscal

GÉRER UNE SCI

FORMALISME DE CONVOCATION AUX ASSEMBLÉES

- Les associés doivent être convoqués aux assemblées 15 jours au moins avant la date de celles-ci.
- Obligatoirement par lettres recommandées.
- L'adresse du lieu de la réunion doit être mentionnée dans la convocation.
- Chaque associé non-gérant a le droit à tout moment de convoquer une consultation des associés.
- *Dans des situations l'AG est parfois oubliée et son formalisme*

legiFiscal

LES OBJECTIFS PATRIMONIAUX
LES PLUS FREQUENTS

- **La gestion et l'acquisition** de biens immobiliers
- **Mettre en commun** des ressources pour acheter, gérer
- **Garder** un patrimoine en famille
- **Transmettre** un patrimoine immobilier
- **Souplesse de gestion** : règles de décision encadrées.
- **Optimisation fiscale** : choix entre impôt sur le revenu (IR) ou impôt sur les sociétés (IS), en fonction de la stratégie visée.
- **Protection patrimoniale** : cloisonnement des actifs, prévention de l'indivision et outil efficace en cas de séparation ou de créance professionnelle.

LA FISCALITÉ

Les sociétés civiles immobilières sont de plein droit, soumises au régime de la « translucidité fiscale » à savoir à l'IR (impôt sur le revenu) pour les associés.

Les bénéfices réalisés par la SCI sont imposés directement entre les mains de chaque associé à l'impôt sur le revenu (IR) des particuliers dans la catégorie des « revenus fonciers ».

- *La SCI est alors qualifiée de « transparente ».*

Le bénéfice est réparti entre les associés en fonction de leur droit à bénéfice et de leur pourcentage de détention de parts sociales.

LA FISCALITÉ

SCI À L'IR

- Les associés sont imposés sur les bénéfices effectifs de la SCI (ramenés à leur quote-part représentative des parts sociales)
- Ce n'est donc *pas uniquement les bénéfices versés* que les associés doivent déclarer au service des impôts, *mais bien les bénéfices réalisés par la SCI.*
- Et même si les associés ne les ont pas perçus en totalité (dans le cas de mise en réserve par la société).
- Concernant les associés personnes physiques, les bénéfices rentrent dans la catégorie des revenus fonciers pour les revenus immobiliers.
- Ce peut être aussi des revenus financiers dans le cas où la SCI a placé de la trésorerie et que celle-ci a généré des intérêts.
- Déclaration de revenu foncier (formulaire 2044) ou / et déclaration d'ensemble (formulaire 2042 C).

LA FISCALITÉ

SCI A L'IR

SCI à l'IR

Impôt sur le revenu : l'imposition est soit au micro foncier, soit au réel

Cas où le régime du micro foncier n'est pas possible, même si le montant des loyers est inférieur ou égal à 15 000 €. Si le contribuable est propriétaire :

- de parts de SCI, sauf si le détenteur des parts et également propriétaire directement d'au moins un bien donné en location nue.

LA FISCALITÉ

SCI A L'IR

SCI à l'IR

Impôt sur le revenu : l'imposition est soit au micro foncier, soit au réel

Cas où le régime du micro foncier n'est pas possible, même si le montant des loyers est inférieur ou égal à 15 000 €. Si le contribuable est propriétaire :

- de monuments historiques ; d'immeubles dans le secteur sauvegardés, régime « Malraux » ;
- de logements neufs sur lesquels est appliquée la déduction au titre des amortissements (Robien, Périssol, Besson) ;
- de logements donnant lieu à déductions spécifiques dans le cadre des dispositifs Borloo neuf, Scellier intermédiaire, Robien ZRR, Borloo ancien, Besson ancien ;
- d'immeuble avec réduction d'impôt dans le secteur touristique ;
- de parts de SCI, SCPI ou FIP sauf si le détenteur des parts et également propriétaire directement d'au moins un bien donné en location nue.

LA FISCALITÉ

LA SCI SOUMISE A L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

SCI à l'IS (impôt sur les sociétés)

- L'imposition s'effectue alors au niveau de la société, la SCI qui devient redevable de l'impôt sur les bénéfices réalisés.
- L'option à l'IS pour une SCI est irrévocable.
- Les associés d'une SCI soumise à l'IS ne sont soumis à imposition que si les dividendes (correspondant aux bénéfices) sont réellement perçus. Si la société les met en réserve, ils ne donnent pas lieu à impôt.
- La taxe foncière est à la charge du propriétaire, donc de la SCI. qui peut néanmoins en demander le remboursement aux associés occupant le bien à titre gratuit.

legiFiscal

LA FISCALITÉ

PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

- **-** La SCI vend un bien immobilier et dans ce cas les associés sont imposés à titre privé sur les plus-values immobilières.
- - Un associé cède ses parts de SCI, et à ce titre il est également soumis à l'impôt sur les plus-values si la valeur de ses parts a augmenté pendant la période de détention.

LA FISCALITÉ

PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

- Les SCI imposées à l'IR sont concernées au même titre que les personnes physiques.
- Les associés sont directement imposés à titre personnel.
- Les exonérations pour les biens concernés sont les mêmes que les cas d'exonérations pour un particulier, le cas le plus fréquent est celui de la résidence principale.

legiFiscal

LA FISCALITÉ

PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

- *Parts vendues par un associé.*
- Quand un associé vend ses parts, et qu'elles sont détenues depuis plus de 22 ans :
- *Il ne paiera pas d'impôt sur les plus-values. (30 ans pour les PS)*
- *Et ce même si la SCI n'a acquis le bien que récemment.*

- La date de référence pour la durée de détention est celle de l'acquisition des parts, et non pas la date de l'acquisition des immeubles par la SCI.
- A contrario si une SCI possède un bien depuis plus de 22 ans et qu'un associé ayant acquis des parts depuis quelques années seulement souhaite les céder, il sera soumis à l'impôt sur les plus-values immobilières.

LA FISCALITÉ

PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

- *La SCI soumise à l'IS (impôt sur les sociétés).*
- Les plus-values sont assujetties au régime des plus-values professionnelles.
- Les plus-values constatées viennent se rajouter aux résultats de la SCI ; ils sont alors imposés à l'impôt sur les sociétés.
- Sans abattement pour durée de détention.

LA FISCALITÉ

LA SCI SOUMISE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Le passage de l'IR à l'IS est en principe irrévocable.

Depuis 2019, il est possible de révoquer l'imposition de la SCI à l'IS.

Les associés disposent d'un délai de 5 ans pour révoquer l'option

Une fois ce délai passé, l'option devient irrévocable.

Si les associés décident de révoquer l'option à l'IS, la SCI ne pourra plus jamais revenir à l'IS.

LA FISCALITÉ

LA SCI SOUMISE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

- **Obligation comptable**.
- Une SCI à l'IR n'a pas obligation de tenir une comptabilité, juste l'état des revenus et charges annuelles
- Une SCI à l'IS doit tenir une comptabilité.
- Concrètement elle se formalise par une liasse fiscale avec ses annexes : c'est-à-dire bilan et compte de résultat. C'est la déclaration n° 2065 qui se fait annuellement.

LA FISCALITÉ

LA SCI SOUMISE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

- **Imposition des bénéfices**.
- Les bénéfices de la SCI sont dans un premier temps soumis à l'IS dans le cadre de la SCI. Puis ils sont versés sous la forme de dividendes aux associés qui sont imposés à l'impôt sur le revenu individuellement.
- L'impôt n'est dû que si les associés perçoivent effectivement les dividendes ; si la SCI réaffecte le résultat net aux réserves, aucun impôt n'est dû.
- Les dividendes perçus par les associés
- - Prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux global de 31,4 %.

- ou
- - Abattement de 40 % avant d'être rajoutés au taux applicable de l'IR dans la tranche supérieure marginale concernée

LA FISCALITÉ

AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS.
SCI À L'IS

- Les dotations annuelles aux amortissements sont:

  - sur le prix d'achat des biens immobiliers,

  - sur certains travaux comme les travaux d'agrandissement, d'amélioration d'un bien à usage professionnel par exemple.

- La SCI à l'IS permet d'amortir le bien immobilier acheté et donc de réduire de façon conséquente le bénéfice imposable.

- A noter qu'il est possible d'amortir avec une SCI à l'IR (peu utilisé)

LA FISCALITÉ

AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS
EXEMPLE

- **Une SCI achète un bien d'une valeur de 120 000 €.**
- Dans notre exemple, le bien a une durée de vie de 50 ans, la SCI pourra chaque année déduire 2 400 € de charges au titre de cet amortissement (120 000 / 50).
- Ainsi pendant ces 50 années, la SCI pourra déduire une charge annuelle constante de 2 400 €.
- En contrepartie l'imposition sera plus importante à la revente dans le cas d'une plus-value immobilière.

(puisque la plus-value sera calculée sur la différence entre le prix de vente et le prix d'achat moins les amortissements réalisés).

- *C'est cette plus-value qui s'ajoutera au résultat de la SCI.*
- La dotation aux amortissements pratiquée au fil des années est d'une certaine façon compensée par la plus-value lors de la vente.

LA FISCALITÉ

LOUER EN MEUBLÉ

- La SCI qui procède à de la location meublée relève de l'impôt sur les sociétés.
- Parce que l'activité de location meublée est une activité commerciale.
- Notons que la location nue est quant à elle une activité civile.
- L'associé en tant que contribuable est fiscalisé au titre des BIC (bénéfices industriels et commerciaux) pour son impôt sur le revenu.

LA FISCALITÉ

LOUER EN MEUBLÉ

- En matière de SCI, un seul bien en location meublé peut irradier l'ensemble des autres biens qui ne le seraient pas, en mettant la totalité de la société à l'IS.

Il existe une tolérance fiscale : l'administration fiscale peut admettre que la SCI ait à titre « accessoire » une activité commerciale dans la limite de 10 % HT (hors taxes) des recettes totales de la société.

LA FISCALITÉ

BIEN MIS À LA DISPOSITION D'UN ASSOCIÉ

- Lorsque la SCI est à l'IR :

Un bien immobilier peut être mis à disposition d'un associé sans contrepartie de loyer.

Fiscalement : pas de perception de loyers qui auraient pu être perçus

En contrepartie, les charges afférentes au logement ne peuvent pas être déduites et sont à la charge de l'occupant.

Si le bien immobilier de la société n'est pas un logement, sa valeur locative est alors en principe imposable.

LA FISCALITÉ

BIEN MIS À LA DISPOSITION D'UN ASSOCIÉ

- Lorsque la SCI est à l'IS :

Les loyers manquants peuvent être réintégrés aux résultats soumis à l'IS.

Le fisc est en droit d'imposer les loyers qui auraient pu être perçus par la SCI, suivant la valeur locative de l'immeuble (que ce dernier soit ou non à usage d'habitation).

Les charges relatives pourront en contrepartie être déduites.

Risque fiscal:

en accordant une mise à disposition gratuite, privant la SCI de loyer, on commet « un acte anormal de gestion » (AAG), c'est-à-dire un acte contraire aux intérêts de la SCI.

legiFiscal

LA SCI FAMILIALE

- La SCI familiale La SCI est créée par au moins deux membres d'une même famille.
- Elle est créée entre membres de la même famille uniquement
- Famille et alliés jusqu'au 4e degré. Soit : enfant, parent, petit-enfant, frère/sœur, arrière-grand-parent, oncle/tante, neveu/nièce, cousin germain.
- Par ailleurs, il s'agit d'une SCI réglementée par les dispositions communes à toutes les sociétés
- À noter : le PACS n'entre pas dans la qualification familiale dans la mesure où les deux associés de la société ne sont ni parents, ni alliés

LA SCI FAMILIALE

- La SCI familiale n'est pas qualifiée comme bailleur professionnel lorsqu'elle met un bien en location
- Bien que SCI, elle demeure un bailleur particulier avec un bail d'une durée minimum de 3 ans et non de 6 ans si le bail est professionnel.
- À noter : Elle perd son caractère familial avec l'entrée d'un associé qui n'a pas de lien de famille ou d'alliance avec les autres

LA SCI FAMILIALE

- C'est un outil de gestion qui permet d'éviter les éventuels problèmes entre les membres de la famille.
- La désignation d'un gérant qui gère le bien au quotidien.
- La gestion du bien par un gérant permet d'éviter d'éventuels conflits familiaux entre les membres entre eux, puisque c'est le gérant qui prend ces décisions

LA SCI FAMILIALE

- La conservation du patrimoine et la succession
- C'est une façon de garder un patrimoine familial, au sein de la famille.
- En évitant la division d'un patrimoine familial, la création de la SCI familiale, fait que le patrimoine reste au sein de cette société, et par le fait, en entier dans sa totalité et son intégrité.
- Le patrimoine n'est pas disloqué entre les différents héritiers, qui se retrouveraient avec la part qui leur reviendrait chacun.

TRANSMETTRE AVEC UNE SCI

- **Transmettre par le biais d'une donation.**
- Quand un bien est détenu par une SCI, la donation porte sur des parts sociales de la SCI et non sur le bien immobilier lui-même.
- *Donner la nue-propriété, tout en conservant l'usufruit*

- Il est fréquent que des parents transmettent la nue-propriété d'un bien immobilier à leurs enfants. En conservant l'usufruit de ce bien, ils peuvent continuer à l'utiliser, à l'habiter ou encore lorsqu'il s'agit d'un bien locatif, à continuer de percevoir les loyers.
- L'assiette des droits de donation est constituée par l'actif net de la SCI, (actif de la SCI : le bien immobilier) moins le passif social (le crédit immobilier) s'il y en a un.

legiFiscal

TRANSMETTRE AVEC UNE SCI
EXEMPLE

- Un couple avec un enfant constitue une SCI afin d'acquérir un logement.
- Le capital de la SCI à la constitution est de 1 000 euros (soit 10 parts de 100 € chacune).
- **Le père est âgé de 54 ans La mère est âgée de 48 ans**
- La SCI achète un logement de 290 000 € Elle contracte un crédit immobilier de 290 000 € sur une durée de 20 ans.
- Les frais de notaire et de garantie sont réglés par un apport des parents en compte courant associés.
- Le père détient 5 parts et la mère détient elle aussi 5 parts.
- Ils décident de faire une donation peu de temps après l'achat. Monsieur a 55 ans et Madame 49 ans.
- Le crédit immobilier est déjà en amortissement et le CRD (capital restant dû) est de 285 000 €.
- Total de l'actif : 290 000 € - 285 000 € = 5 000 € auxquels s'ajoute le capital social du départ 1000 €. Soit 6 000 €
- Le prix de la part est donc de 6 000 € divisé par 10 parts, soit 600 €.
- Ils font la donation portant sur les parts en démembrement de propriété. Ils donnent la nue-propriété, et se réservent l'usufruit.
- **La donation porte chacun sur 4 parts.** Attention : ils gardent (chacun) une part en pleine propriété
- La quote-part représentative de l'usufruit est calculée en fonction de l'âge de l'usufruitier au moment de la transmission.

legiFiscal

TRANSMETTRE AVEC UNE SCI

- Total de l'actif : 290 000 € - 285 000 € = 5 000 € auxquels s'ajoute le capital social du départ 1000 €. Soit 6 000 €
- Le prix de la part est donc de 6 000 € divisé par 10 parts, soit 600 €.
- *Droits démembrés*.
- Ils font la donation portant sur les parts en démembrement de propriété. Ils donnent la nue-propriété, et se réservent l'usufruit. il faut alors appliquer le barème de la valeur des droits démembrés.
- Attention: ils gardent (chacun) une part en pleine propriété
- La quote-part représentative de l'usufruit est calculée en fonction de l'âge de l'usufruitier au moment de la transmission.

VALEUR DES DROITS DÉMEMBRÉS

Age de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit (%)
Moins de 21 révolus	90 %
Moins de 31 révolus	80 %
Moins de 41 révolus	70 %
Moins de 51 révolus	60 %
Moins de 61 révolus	50 %
Moins de 71 révolus	40 %
Moins de 81 révolus	30 %
Moins de 91 révolus	20 %
Plus de 91 révolus	10 %

legiFiscal

TRANSMETTRE AVEC UNE SCI

- Avec le temps le prêt sera remboursé.
- Pour une question de simplicité la valeur du logement est estimée constante, soit:

290 000 euros.

Calculons le prix de la part 20 ans plus tard:

290 000 € + 1 000 € = 291 000 € / 10 parts = 29 100 €

Si la donation n'avait eu lieu qu'à ce moment là (soit 20 ans plus tard) elle porterait sur une valeur de pleine propriété de 145 500 € par parent. Avec le démembrement la valeur de la donation serait de :

- Monsieur aurait 74 ans. Valeur de le nue-propriété donnée 70 % de 145 000 € = 101 850 €
- Madame aurait 68 ans. Valeur de le nue-propriété donnée 60 % de 145 000 € = 87 300 €

LES BIENS IMMOBILIERS EN SCI

LA SCI ACHÈTE UN BIEN IMMOBILIER

- Une SCI dans le cadre de son objectif patrimonial peut acquérir un bien immobilier ou plusieurs.
- Dans ce cas il s'agit bien de la SCI qui achète.
- Et si ce bien est financé par un prêt, c'est bien à la SCI d'effectuer ces démarches.
- *Pour créer une SCI après l'avant-contrat: inclure une* ***clause de substitution,*** *qui permet de désigner une autre personne, souvent une SCI, pour acheter le bien à votre place.*

- Créez la SCI avant la signature de l'acte de vente définitif.
- *Évitez d'acheter en nom propre puis de revendre à la SCI, pour les frais de mutation*

legiFiscal

LES BIENS IMMOBILIERS EN SCI

LA SCI ACHÈTE UN BIEN IMMOBILIER

- L'établissement prêteur demandera probablement des garanties personnelles aux associés ainsi que leur caution solidaire.
- Il est aussi en droit de demander une garantie sur le bien acheté :

- Une hypothèque, ou la caution d'un organisme de caution personne morale.

- *Précision : dans le cadre d'un emprunt, les parts sociales peuvent aussi être amenées en garantie (en nantissement). Cette garantie est peu usitée.*

legiFiscal

LES BIENS IMMOBILIERS EN SCI

APPORT D'UN BIEN IMMOBILIER À LA SCI

- L'apport immobilier en SCI consiste à transférer la propriété d'un bien immobilier : en échange de parts sociales représentant la valeur de ce bien au sein de la société.
- Un coût
- Droit de préemption

legiFiscal

LES BIENS IMMOBILIERS EN SCI

AVANT CONTRAT ET DROIT DE RÉTRACTATION DE DIX JOURS.

- Deux arrêts de la Cour de cassation en 2012 et novembre 2014 confirment que l'acquisition d'un bien par une SCI ne fait pas bénéficier celle-ci du délai de rétractation de 10 jours.
- La Cour considère que dans la mesure où l'objet social de la SCI est l'acquisition d'immeubles, l'opération entrait dans ce cadre et ne permettait pas de bénéficier du droit de rétractation.

- Ainsi dès lors que l'on constitue une SCI en vue d'acquérir un immeuble, quel que soit le contexte, l'opération d'achat est considérée comme un acte professionnel de personnes averties. La vigilance s'impose donc.

LA SCI PERMET DE LOGER SON LOCAL PROFESSIONNEL

- Propriétaire de son local professionnel, il est possible de le détenir par le biais d'une SCI. Ainsi il ne le détient pas directement, ni dans la structure professionnelle.
- Il y a séparation du local professionnel lié à l'activité dans la SCI.
- Le professionnel est gérant de sa structure sociétaire. La SCI est propriétaire du local, et elle le met à la disposition de la société professionnelle par le moyen d'un bail.
- La location procure aux associés un revenu issu des loyers versés par la profession libérale locataire *(les loyers doivent correspondre à une valeur locative normale)*.

LA SCI PERMET DE LOGER SON LOCAL PROFESSIONNEL

- Cela permet de cloisonner. En cas de souci la procédure à l'encontre de la société d'exploitation professionnelle ne sera pas étendue au patrimoine détenu par la SCI.
- Le professionnel est donc protégé des éventuelles poursuites des créanciers.
- La transmission de l'affaire familiale s'en trouve facilitée.
- Le professionnel peut comme il l'entend prévoir le passage de l'affaire à ses descendants, avec des donations démembrées. Il cède la nue-propriété et conserve l'usufruit des parts.

legiFiscal

LA SCI PERMET DE LOGER SON LOCAL PROFESSIONNEL

- Cela permet de sortir l'immeuble du patrimoine privé. Les patrimoines privés et professionnels sont séparés.
- La valeur du patrimoine professionnel se trouve diminuée d'autant par l'absence de l'immeuble qui lui est logé dans la SCI.
- En cas de cession de son affaire, le professionnel peut vendre son entreprise, à savoir son activité, tout en dissociant l'immobilier de l'entreprise.
- Ainsi il peut soit le conserver soit le vendre ultérieurement. L'acheteur quant à lui n'aura à payer que la valeur de l'exploitation de l'activité qui n'intègre pas le bien immobilier.

legiFiscal

POURQUOI UNE SCI, AVANTAGES ?

- *La SCI permet d'éviter l'indivision*
- *La SCI permet d'acheter en tontine*
- *La SCI permet d'acheter en démembrement croisé*

LA SCI PERMET D'ÉVITER L'INDIVISION

- L'indivision peut se révéler une situation instable car chacun peut y mettre fin à sa convenance.

- La création d'une SCI donne l'avantage de prendre les décisions ensemble. Des clauses permettent de fermer la SCI à d'autres sans l'agrément des associés.
- Ce contrôle de chacun des associés s'applique à la fois à la cession de parts et aussi à l'arrivée d'un nouvel associé. Les statuts peuvent prévoir l'unanimité pour de telles décisions.

LA SCI PERMET D'ÉVITER L'INDIVISION

- L'indivision

A noter l'indivision protège au décès de l'un

Mais pour la gestion et prise de décision:

Le classique 50/50

Désigner le gérant oui mais.

legiFiscal

LA SCI PERMET D'ACHETER EN TONTINE.

- On parle aussi de clause de tontine ou clause d'accroissement.
- Conséquence au décès de l'un des deux concubins : le survivant est considéré comme ayant toujours été le seul et unique propriétaire rétroactivement. Celui-ci va donc recouvrir l'intégralité de la propriété avec effet rétroactif au jour de l'achat originel.
- Il existe une exonération lorsque la tontine porte sur l'habitation principale. Si le jour du décès de l'un la valeur globale du bien est inférieure à 76 000 €, il n'y a pas de droits de succession.
- Dans le cas contraire, le survivant devra supporter une taxation sur la part recueillie, à savoir souvent la moitié du bien, calculée selon le degré de parenté et la valeur de la part.

legiFiscal

LA SCI PERMET D'ACHETER EN TONTINE.

- Les droits qui frappent les cessions de parts sociales sont de 5 %.
- C'est un avantage en comparaison avec les droits de succession entre concubins (60 %).
- Inconvénient de taille : sortir d'une tontine demande l'accord des deux protagonistes, sinon la tontine ne prendra fin qu'au décès de l'un des deux.
- Seuls les propres héritiers du second décédé bénéficieront de sa succession.
- Les héritiers du concubin décédé en premier sont écartés de l'héritage.

LA SCI PERMET D'ACHETER EN TONTINE.

- **Pièges juridiques et fiscaux**

La clause est réputée « aléatoire » et peut être requalifiée en donation déguisée si l'administration estime que le décès était prévisible ou que le survivant a financé la quasi-totalité des parts.

- **Risque de requalification fiscale**

La clause doit comporter un aléa réel : les associés doivent avoir une espérance de vie similaire et avoir contribué de manière équilibrée.

- **Absence de réserve héréditaire**

La Cour de cassation a confirmé que la tontine peut être attaquée par les héritiers s'ils prouvent qu'elle porte atteinte à la réserve.

- **La remise en cause de la SCI**
- La clause de tontine attribue rétroactivement au dernier survivant la propriété des parts incluses dans le pacte tontinier.
- Si la clause de tontine porte sur l'ensemble des parts, toutes les parts se trouvent réunies dans les mains du dernier survivant et cette réunion est réputée exister rétroactivement, à la constitution de la société.
- Une SCI doit obligatoirement être constituée par au moins deux associés. La clause de tontine portant sur l'intégralité des parts sociales entraîne donc la nullité de la société.
- (Cass. 3e civ., 9 avr. 2026, n° 25-12.992)

legiFiscal

LA SCI PERMET D'ACHETER EN DÉMEMBREMENT CROISÉ

- Le démembrement croisé de propriété consiste pour chaque concubin à acheter la moitié des parts en nue-propriété et l'autre moitié en usufruit.
- Chacun se trouve usufruitier de ses propres parts et nu-propriétaire des parts de l'autre.
- Au décès de l'un, l'autre récupère l'usufruit des parts qu'il possède déjà en nue-propriété (par réunion de l'usufruit, s'éteignant au décès de son titulaire, à la nue-propriété).
- Le survivant possède la pleine propriété de la moitié des parts et l'usufruit sur l'autre moitié (qu'il détenait déjà).
- Les héritiers du défunt ne conservent alors que la nue-propriété de la moitié des parts de la SCI. Ce qui veut dire que de fait le concubin survivant peut continuer ainsi à demeurer dans le logement, car il a un droit de jouissance sur la totalité des parts donc, concrètement, sur le logement.

legiFiscal

LES BIENS IMMOBILIERS EN SCI

LA SCI POUR LA RÉSIDENCE PRINCIPALE ENTRE ÉPOUX.

- Avec la SCI il y a perte du droit viager d'habitation et d'usage qui stipule que lorsque le logement était la propriété des deux époux ou la propriété exclusive du défunt, le conjoint survivant peut bénéficier, jusqu'à son propre décès, d'un droit d'habitation sur le logement et d'un droit d'usage sur les meubles qui le garnissent.
- En effet les articles 763 et 764 du Code civil ne s'appliquent pas lorsque le logement a été acquis par le biais d'une SCI. Le logement est la propriété de cette dernière et non de l'époux et, par conséquent, les conditions ne sont pas remplies.
- La protection du logement familial ne s'applique qu'aux détentions directes.

legiFiscal

LES BIENS IMMOBILIERS EN SCI

LA SCI POUR LA RÉSIDENCE PRINCIPALE ENTRE ÉPOUX.

- Il est possible de prévoir une répartition des parts sociales différentes de 50/ 50 qui correspond à une répartition en corrélation avec le régime légal de la communauté réduite aux acquêts.
- En succession: perte de l'abattement successoral usuel de 20 % sur la valeur de la résidence principale.
- La résidence principale détenue par une SCI ne permet pas de bénéficier de l'abattement de 30 % au titre de l'IFI. En contrepartie une décote peut être appliquée.
- Si un loyer est versé à la SCI dans le cadre de la résidence principale, en cas de vente du dit logement, celle-ci ne bénéficiera pas de l'exonération de l'imposition des plus-values au titre de la résidence principale.

LES BIENS IMMOBILIERS EN SCI

LA SCI POUR LA RÉSIDENCE PRINCIPALE ENTRE CONCUBINS.

- *La SCI permet de sécuriser les droits du concubin survivant*
- En SCI, si une clause d'agrément est prévue, elle permet de racheter les parts aux héritiers. Si le survivant ait les moyens financiers de le faire.
- Lors du décès d'un concubin, ses parts reviennent à ses héritiers.

- Le survivant pourra racheter les parts aux héritiers et rester dans le bien.
- Cela sous-entend une clause d'agrément dans ce sens et les moyens financiers. La clause d'agrément contenue dans les statuts permet aux associés d'approuver ou de refuser l'entrée dans la société de nouveaux associés. Ainsi, le concubin survivant pourra empêcher les héritiers de devenir associés sous la condition de pouvoir racheter leurs parts.
- En présence d'héritiers réservataires, prévoir une clause d'agrément est d'autant plus judicieux.

LES BIENS IMMOBILIERS EN SCI

LA SCI POUR LA RÉSIDENCE PRINCIPALE ENTRE CONCUBINS.

- Différentes possibilités, les statuts prévoient qu'au décès de l'un :

- Ses héritiers deviennent associés de la SCI ; le concubin survivant occupera le bien.

Au titre de compensation, il versera aux associés héritiers un loyer équivalent à leur part représentative dans la société.

- Les héritiers de celui-ci soient exclus de la SCI. Ce qui signifie que le survivant indemnisera les héritiers de la valeur des droits sociaux du défunt.

SCI ET MISE A DISPOSITION D'UN BIEN

MISE À DISPOSITION GRATUITE D'UN LOGEMENT

- Une SCI peut mettre un bien immobilier, à disposition d'un associé, sans contrepartie de loyer.
- Les statuts peuvent prévoir cette éventualité.
- Si les statuts de la SCI ne mentionnent pas cette possibilité, une assemblée générale des associés devra autoriser cette mise à disposition.
- Cette autorisation se fera aux conditions de majorité prévues par les statuts pour modifier l'objet social. En l'absence de règles mentionnées dans les statuts, À défaut, c'est à l'unanimité.
- Une mise à disposition gratuite ne confère aucun droit à l'occupant. Si la SCI veut récupérer les lieux, elle le peut, elle devra respecter un délai raisonnable.
- La mise à disposition gratuite n'entraîne pas l'existence d'un contrat de bail

SCI ET MISE A DISPOSITION D'UN BIEN

MISE À DISPOSITION GRATUITE D'UN LOGEMENT

- Fiscalement
- Lorsque la SCI est soumise à l'IR (Impôt sur le Revenu), il n'y a pas de perception d'impôt sur le revenu des loyers non perçus (le loyer théorique), à condition que l'immeuble soit à usage d'habitation
- Lorsque la SCI est soumise à l'IS : l'administration fiscale est alors en droit de taxer les loyers (non perçus).
- Pour ce faire, le fisc se base la valeur locative de l'immeuble.
- L'administration fiscale peut analyser la mise à disposition comme un AAG (Acte Anormal de Gestion), soit un acte contraire à ses intérêts, et taxer la SCI (ainsi « appauvrie ») en réintégrant les loyers manquants, aux résultats soumis à l'IS, qui seront par la suite fiscalisés.
- Pour la taxation, il y a la prise en compte du « loyer théorique » ce loyer fictif que le bien aurait rapporté à la SCI s'il était donné en location à une tierce personne.
- Par ailleurs, l'administration peut imposer l'associé ayant profité de supplément de revenu en nature.

SCI ET MISE A DISPOSITION D'UN BIEN

MISE À DISPOSITION GRATUITE D'UN LOGEMENT

- Quelques cas où la SCI peut mettre à disposition un bien aux associés :
- SCI entre concubins ou couple pacsé pour l'acquisition de leur résidence principale
- SCI familiales avec des parents associés pour faciliter la transmission du bien immobilier à leurs enfants
- SCI motivée par la volonté de maintenir une maison de famille dans le patrimoine familial
- SCI détenant la résidence secondaire des associés

SCI ET MISE A DISPOSITION D'UN BIEN

MISE À DISPOSITION GRATUITE D'UN LOGEMENT

- Les charges
- Une SCI à l'IR ne déclare pas de recettes, et elle ne peut déduire fiscalement aucune charge sur l'immeuble occupé gratuitement par l'un des associés (Intérêts de l'emprunt contracté pour l'achat de l'immeuble, dépenses d'entretien, travaux de réparation…).
- Une SCI à l'IS peut déduire les charges, car elle est imposée sur le loyer théorique qu'elle aurait dû percevoir.

SCI ET MISE A DISPOSITION D'UN BIEN

MISE À DISPOSITION GRATUITE D'UN LOGEMENT

- Déclaration des associés
- La SCI est soumise à l'IR, elle n'est pas imposée sur le loyer théorique. De son côté, l'associé occupant n'a rien à déclarer. Les économies de loyer ainsi réalisées ne sont pas imposées entre les mains de l'associé.
- La SCI est soumise à l'IS, il y a taxation du loyer théorique. De son côté, l'associé qui en est bénéficiaire, doit déclarer l'avantage en nature dont il bénéficie dans la catégorie des revenus mobiliers.
- Contrat de bail
- La mise à disposition gratuite d'un bien, n'entraîne pas l'existence d'un contrat de bail. Et ce, même si l'associé bénéficiaire paye les charges et impôts concernés. À ce titre, il n'a donc aucun droit à rester indéfiniment dans les lieux. Dans l'hypothèse où la SCI veut récupérer les lieux, elle doit respecter un préavis d'usage.
- À noter : Il est possible de formaliser la mise à disposition, avec un contrat l'occupation à titre gratuit, comme un commodat, prêt à usage à titre gratuit, entre la SCI et les associés.

legiFiscal

SCI ET MISE A DISPOSITION D'UN BIEN

ÊTRE LOCATAIRE DE SA PROPRE SCI

- Quand loyer, il y a, celui-ci doit être idéalement en conformité avec la valeur locative effective, et ne pas être en décalage avec le marché, et ainsi éviter le risque d'un redressement
- Si l'associé de la SCI, comme tout autre locataire, verse un loyer, les loyers perçus et les charges seront déclarés
- Il y a signature d'un bail entre l'associé locataire et la SCI.
- La durée du contrat de bail est prévue par la loi pour la location en SCI, à savoir, six ans pour les bailleurs personnes morales.
- La SCI familiale assimilée à une personne physique « dès lors qu'elle est constituée exclusivement entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus. Dans ce cas, la durée du bail de location est d'au moins 3 ans, la loi assimilant la SCI familiale à un propriétaire « personne physique »

SCI ET MISE A DISPOSITION D'UN BIEN

ÊTRE LOCATAIRE DE SA PROPRE SCI

- En louant un bien de la SCI en résidence principale, l'associé perd certains droits

- Abattement de 30% sur l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)
- Déduction de 20% sur les droits de succession
- Droit d'occupation en tant que conjoint survivant.

SCI ET LOCATION IMMOBILIÈRE

- La location nue
- Pour une SCI, la location nue est une activité civile.
- C'est avoir la possibilité de louer un bien « plus important » compte tenu du nombre d'associés, des possibilités de financements démultipliées
- Comme c'est la SCI qui loue, la location se fait entre la société et les locataires. Les décisions sont prises par l'ensemble des associés. La relation avec les locataires est moins personnelle, avec la société qui fait écran
- Une SCI est une société, et à ce titre le bail aura une durée minimum de six ans pour une SCI .
- Et pour une durée minimum de trois ans, dans le cadre d'une SCI familiale.

legiFiscal

SCI ET LOCATION IMMOBILIERE

- Louer en meublé
- L'activité de location meublée est une activité commerciale.
- La SCI sera à l'IS (Impôt sur les Sociétés).
- Il y a une tolérance fiscale : la SCI demeure à l'IR lorsque les revenus locatifs HT (Hors Taxes) de la location en meublée n'excèdent pas 10 % des recettes HT totales de la SCI.
- Lorsqu'elle est exercée de manière non habituelle ne qualifie pas l'ensemble de l'activité en tant que telle. Son caractère occasionnel ou habituel est apprécié en fonction de la fréquence et à la durée des locations meublées.
- Une location d'une année sur l'autre serait considérée comme habituelle. A contrario, une seule location meublée contamine l'ensemble de l'activité de la SCI : indépendamment de la nature civile des autres activités qu'elle exerce.
- *Le Conseil d'Etat dans une décision du 28 décembre 2012 va dans le sens qu'une location saisonnière réitérée chaque année, est considérée comme une activité de loueur meublé habituelle et est donc soumise à l'IS*

CONSTITUER UNE SCI

OBJET DE LA SCI

- Dans le cadre de la location meublée, l'administration fiscale peut admettre qu'une SCI perçoive des revenus commerciaux à caractère occasionnel dans la limite de 10% des revenus.
- Dans le cas contraire elle devient une société commerciale avec une fiscalité spécifique (SCI à l'IS impôt sur les sociétés).
- Un arrêt du 28 décembre 2012 précise la notion de caractère habituel d'une location meublée, ce n'est pas parce que les locations sont sur une courte période que l'activité n'a pas à être qualifiée de location en meublé.
- Vigilance

SCI ET DEFISCALISATION

- Défiscalisation d'une SCI à l'IR
- À l'IR les bénéfices de la SCI sont taxés aux associés au prorata de leurs parts sociales. Les dispositifs de défiscalisation immobilière, comme par exemple, le dispositif Pinel, permettent aux associés de bénéficier d'une réduction d'impôt.
- Exemple: Malraux, Denormandie

- Tous les dispositifs de défiscalisation ne sont pas éligibles

UNE SCI UN ENGAGEMENT DANS LA DURÉE

- **La dissolution de la SCI se déroule en trois étapes :**
- **Décision de dissolution**
- Décision des associés, prise lors d'une assemblée générale extraordinaire. Généralement à l'unanimité, sauf si les statuts prévoient une majorité différente. Rédaction d'un procès-verbal de dissolution
- **Nomination du liquidateur et liquidation**
- Les associés désignent un liquidateur, gérant, un associé ou un tiers, qui devient le représentant unique de la société et gère : vente des biens, régler les dettes et répartir l'actif net entre les associés.
- Délai légal de trois ans pour clôturer la liquidation
- **Radiation de la SCI**
- La liquidation terminée, le liquidateur procède aux formalités de radiation auprès du Registre National des Entreprises. La radiation marque la fin juridique de la SCI, qui cesse alors d'exister.

- **Frais d'annonces légales** : 153 € HT à la dissolution
- **Frais de greffe** : 13,16 € TTC

LES BIENS IMMOBILIERS EN SCI

UN DES ÉPOUX VEND UN BIEN À LA SCI.

- Un membre du couple décide de vendre un bien dont il est propriétaire à une SCI dont il est associé avec son conjoint.

Une « vente à soi-même ». Ce montage permet de dégager de la trésorerie. Lorsque cet achat par la SCI s'effectue par un prêt immobilier, l'établissement prêteur regardera la capacité d'endettement des associés de la SCI, dans notre cas les deux personnes composantes du couple.

- Sur le plan fiscal des plus-values, la vente à une SCI même si l'on est associé est bien une vente et la plus-value lorsqu'elle applicable devient exigible.
- L'effet est le même fiscalement parlant dans le cadre d'un apport à la SCI d'un bien immobilier.

LA SCI PERMET DE RÉDUIRE LE COÛT DE TRANSMISSION

- En général, les parts sociales de la SCI ont une valeur décotée par rapport à la valeur réelle d'environ 10 à 20 %.
- Les parts isolées sont plus difficilement négociables sur le marché. En effet l'acquéreur de parts ne peut pas facilement avoir la libre jouissance du bien immobilier.
- La valeur des parts se fait sur la base d'un bilan tenant compte du passif.
- La SCI permet aussi la transmission fractionnée.

LA SCI PERMET DE SE PROTÉGER DES CRÉANCIERS

- En amenant l'immobilier à une SCI, l'associé le sépare de son patrimoine privé.
- Les créanciers peuvent saisir les parts sociales.
- Pour autant le fait de les saisir ne donne pas la libre jouissance de l'immeuble.
- Les dettes dues à l'administration fiscale, peuvent donner lieu à saisies.
- Il est plus difficile pour un créancier d'avoir connaissance avec exactitude de l'étendue d'un patrimoine par le biais de détention de parts sociales.

LE CAS DE LA PROCÉDURE COLLECTIVE.

- Dans le cadre d'une procédure collective, les créanciers vont essayer d'étendre la procédure à l'immeuble d'exploitation professionnelle. Ils peuvent invoquer l'aspect fictif de la SCI, au motif qu'elle ne fonctionne pas comme telle.
- Ils peuvent aussi mettre en avant la confusion des patrimoines privé et professionnel. Ils peuvent encore mettre en exergue le fait que la SCI a été constituée à des fins d'appauvrissement du patrimoine.
- « La constitution d'une SCI par apport d'un immeuble, avec des dettes préexistantes, ne permet pas de désengager l'immeuble de la poursuite des créanciers ».

legiFiscal

TRANSMETTRE AVEC UNE SCI

- Ce qui donne une valeur de la nue-propriété pour la prise en compte de la donation à hauteur de : **pour le père 50 % et pour la mère 40 %.**
- ***Calcul de la valeur fiscale prise en compte pour la donation:***
- Père: 4 parts x 600 = 2 400 € pondérés à 50 % soit un montant de 1 200 €.
- Mère: 4 parts x 600 = 2 400 € pondérés à 40 % soit un montant de 960 €.

SYNTHÈSE

AVANTAGES

- Apport en capital limité (pas de capital minimum) ;
- - Pas d'indivision ;
- - Transmission du patrimoine facilité par un capital divisé en parts sociales transmissibles partiellement ;
- - Possibilité de donation progressive ;
- - Attribution possible de l'entreprise familiale à la personne la plus apte à la gérer et attribution de parts de SCI aux autres enfants ;
- - Possibilité d'isoler un bien pour l'exercice d'une activité professionnelle ;
- - La transmission de l'entreprise à un acquéreur souhaitant la racheter sans pour autant qu'il soit obligé d'acheter les biens immobiliers qui vont avec ;

SYNTHÈSE

AVANTAGES

- - Dissociation du patrimoine de la personne et de la SCI ;
- - Écran de la personnalité morale ;
- - Le patrimoine est mis à l'abri des créanciers ;
- - Une gestion des biens facilitée ;
- - Stabilité des associés par le contrôle des entrées de nouveaux associés.

SYNTHÈSE

INCONVENIENTS

- - Le respect d'un certain formalisme ;
- - La SCI se doit de fonctionner comme une société ;
- - Des formalités administratives obligatoires ;
- - Les associés ne sont pas propriétaires des biens, c'est la SCI ;
- - Responsabilité personnelle des associés ;
- - L'impossibilité d'obtenir certains types de prêts ou d'avantages;
- - La vente des parts est plus difficile que la vente d'un immeuble en direct.

POUR CONCLURE

- Depuis le1er avril 2018
- Une directive européenne impose à tous les détenteurs de sociétés, y compris les SCI, de se déclarer dès lors qu'ils possèdent au moins 25% du capital ou des droits de vote. Cette déclaration peut s'effectuer par internet en se rendant sur Infogreffe.
- Si vous détenez un ou plusieurs biens immobiliers via une SCI, il faut établir une déclaration auprès du tribunal de commerce. Coût 55 euros.
- L'objectif: détecter plus facilement les réseaux mafieux susceptibles de se cacher derrière des sociétés écrans.
- Depuis 2005, la loi impose déjà aux particuliers créant une société civile immobilière de se déclarer auprès du greffe. "Cette obligation de déclaration devra par ailleurs être réitérée à chaque changement d'adresse des bénéficiaires ou de la SCI »
- En cas de non déclaration ou de déclaration incomplète, vous encourez en théorie jusqu'à 6 mois d'emprisonnement et 7.500 euros d'amende. Reste à voir comment la règle sera appliquée dans la pratique…