



- Succession fluidifiée
- Patrimoine protégé
- Gestion et transactions cadrées
- Statuts capitaux

Créer une Société civile immobilière (SCI)

Les règles du jeu

Simple société écran ou véritable outil de gestion ?

Longtemps utilisée pour investir en toute confidentialité, la SCI d'aujourd'hui n'a plus rien à voir avec la société écran d'hier. Elle est devenue un outil de gestion du patrimoine immobilier dont les opportunités juridiques et fiscales répondent sur mesure aux besoins et objectifs poursuivis. Son fonctionnement n'est cependant pas sans frais : la création de la SCI, la tenue des comptes ou encore l'organisation d'assemblées générales entraînent des dépenses. Surtout, le maniement de la société s'accompagne de responsabilités et d'obligations que les associés doivent prendre soin d'encadrer par avance dans les statuts.

Par Pierre-Jean Leca

La SCI, avant d'être spécifiquement immobilière, est une société, c'est-à-dire une entité créée par deux personnes ou plus, qui décident de mettre en commun des capitaux ou des idées pour en partager les bénéfices et, le cas échéant, les pertes qui peuvent en résulter. La société est titulaire d'un patrimoine (souvent un immeuble) et ses membres disposent de parts qui représentent le capital social.

Par ses caractéristiques juridiques, la Société civile immobilière est donc un mode d'organisation du patrimoine immobilier qui permet une détention stable, pérenne et concertée de biens à plusieurs. Pour autant, elle a aussi ses contraintes, qu'il vaut mieux ne pas sous-estimer. "Avant de recommander à nos clients de monter une SCI pour acquérir un bien immobilier, nous élaborons avec eux un bilan patrimonial détaillé. Nous cernons leurs objectifs réels : s'agit-il de se constituer un patrimoine,

de préparer sa retraite, d'alléger son imposition via un investissement défiscalisé, ou d'organiser la transmission de son patrimoine ? explique Guillaume Eyssette, conseil en gestion de patrimoine chez Fiducée Gestion Privée.

A l'issue de ce travail, la création d'une SCI peut s'avérer un choix moins intéressant que l'achat en direct. "L'intérêt de constituer une SCI dans le but d'acquérir un immeuble pour l'habiter est limité.

En revanche, insiste-t-il, "la SCI constitue un bel outil pour la transmission du patrimoine. Elle permet par exemple de démembrer les actifs immobiliers au profit des enfants tout en laissant la gestion et l'usufruit aux parents".

Succession fluidifiée

La détention d'un bien immobilier à travers une SCI permet d'éviter les inconvénients de l'indivision

La SCI est un mode d'organisation du patrimoine immobilier qui permet une détention stable, pérenne et concertée de biens à plusieurs

D'un point de vue financier, on peut même dire qu'il est déconseillé d'acheter sa résidence principale ou secondaire par ce biais. En d'autres termes, mieux vaut privilégier l'acquisition en direct", poursuit le conseil en gestion en patrimoine.

à laquelle se trouvent soumis les héritiers dans le cadre d'une succession, et les couples de concubins dans le cas d'un achat immobilier réalisé en commun. Le fonctionnement de l'indivision s'avère lourd en raison de la complexité des

règles de décision. Ainsi faut-il obtenir l'accord des deux tiers des indivisaires pour que soit adoptée une décision portant sur la gestion du bien indivis. Plus contraignante encore, l'adoption des décisions dite "de disposition" requiert l'unanimité des indivisaires. Il s'agit de tout acte sortant de la gestion et de l'entretien courant du bien. Pour ces décisions importantes, chacun des indivisaires dispose d'un droit de veto. Dans ces conditions, les blocages sont fréquents et ne peuvent être levés que par le recours au juge.

"Lourde à gérer, l'indivision est aussi précaire et peu adaptée à un projet à long terme. Comme nul ne peut être maintenu dans l'indivision contre son gré, un indivisaire peut à tout moment demander le partage du bien en justice", rappelle Me Arlette Darmon, présidente du réseau notarial du groupe Monassier. "Au contraire de l'indivision, poursuit-elle, la SCI offre des conditions souples de gestion du bien". Dans la société, le pouvoir est partagé entre

la gérance et l'assemblée des associés. Le gérant s'occupe de l'entretien de l'immeuble, des travaux, de sa mise en location... De son côté, l'assemblée détermine le pouvoir du gérant, contrôle l'accomplissement de sa mission et intervient pour les décisions importantes comme la vente du bien.

Dans le cadre d'une transmission par donation, la détention d'un bien par le biais d'une SCI permet d'écartier certains inconvénients du partage. Celui-ci entraîne la constitution d'autant de lots qu'il y a de participants au partage. Quand les biens sont détenus en direct, les lots portent en principe sur des biens différents, ou une partie au moins. Or, il arrive que la valeur des lots évolue différemment dans le temps, créant une distorsion

décès de son titulaire. Cet événement provoque la réunion de tous les droits attachés au bien entre les mains du nu-propriétaire qui devient "plein propriétaire".

"En transmettant des parts de SCI, les propriétaires de biens immobiliers bénéficient de plusieurs avantages fiscaux", souligne Ahmed El Youssfi, expert-comptable au cabinet Sadeyl. La SCI permet de transmettre le bien immobilier à moindre valeur et, par conséquent, de payer moins de droits que si l'immeuble avait été transmis directement. Lorsqu'elles sont données ou transmises par succession, les parts de SCI supportent des droits moins élevés que les biens transmis en direct. Ceci, car la valeur des parts est diminuée du montant passif de la société. Or, le montant de l'emprunt souscrit pour l'acquisition de l'immeuble figure au passif. "Ainsi, pour un immeuble d'une

collective à son encontre. "Mais attention : la frontière entre les deux sociétés doit être réelle. Les juges ne s'en tiennent pas aux apparences. S'ils estiment que les deux structures n'en font en réalité qu'une, ils peuvent étendre la procédure collective à la SCI", prévient l'avocat.

Le modèle de la SCI correspond particulièrement bien aux professions libérales. Fiducée Gestion Privée travaille beaucoup avec les professionnels de la santé. "Ces derniers ont souvent intérêt à créer une SCI pour y loger leur cabinet", explique Guillaume Essyette. La SCI devient propriétaire des murs qu'elle loue au médecin. Par conséquent ce dernier peut déduire le montant des loyers de son bénéfice professionnel. Ce qui permet de diminuer son impôt sur le revenu, mais aussi ses charges sociales. Par ailleurs cela permet au professionnel de santé de revendre à terme son acti-



"Le passage chez les notaires n'est pas obligatoire. Néanmoins, outre les conseils prodigués, le notaire assure la force de l'acte et offre la garantie de conservation des statuts." Arlette Darmon, groupe Monassier.

La SCI permet de transmettre le bien immobilier à moindre valeur et, par conséquent, de payer moins de droits

valeur de 500 000 euros financé par un emprunt bancaire de 200 000 euros non encore remboursé, les droits d'une donation en direct du bien sont calculés sur la base de 500 000 euros, tandis que les droits de la donation des parts de SCI le sont sur 300 000 euros", détaille l'expert-comptable.

"La SCI a un argument fiscal de taille en matière de droits de succession et de donation, ainsi qu'en matière d'impôt de solidarité sur la fortune (ISF)", poursuit Ahmed El Youssfi. Lors de la phase d'évaluation des biens qui précède le calcul des droits, l'administration admet que les parts de SCI soient sous-évaluées de 10 à 15 %. Cette "décote" représente une mesure de tolérance qui vient

compenser le caractère difficilement cessible des parts de SCI en raison de la nécessité de recueillir l'agrément de tous les associés.

Le modèle de la SCI correspond particulièrement bien aux professions libérales

Le modèle de la SCI correspond particulièrement bien aux professions libérales

se présente un inconvénient majeur : la lourdeur de sa gestion. Sans oublier qu'une attention toute particulière doit être portée à la rédaction des statuts de la société ; un point souvent négligé.

Gestion et transactions cadrées

"La constitution d'une société entraîne des coûts lors de sa création, et ensuite annuellement pour en assurer le suivi juridique ou comptable", reconnaît Ahmed El Youssfi. Cette comptabilité, plus sim-



"La SCI constitue un bel outil pour la transmission du patrimoine. Elle permet par exemple de démembrer les actifs immobiliers au profit des enfants tout en laissant la gestion et l'usufruit aux parents." Guillaume Essyette, Fiducée Gestion Privée.

entre les héritiers. Au contraire, les parts de SCI reçues par donation sont évaluées de façon identique pour chacun des donataires, quelles que soient les variations de valeur des biens détenus par la SCI. En outre, en logeant leur patrimoine immobilier dans une SCI, des parents peuvent amorcer sa transmission à leurs enfants sans pour autant en perdre le contrôle, l'usage, voire les revenus. Plusieurs techniques sont ouvertes : les parents peuvent être titulaires de droits de vote multiples qui leur assurent la majorité en assemblée générale, donc le pouvoir de décision. Ils peuvent aussi démembrer la propriété des parts de SCI : ils en donnent la nue-propriété à leurs enfants et s'en réservent l'usufruit. Comme tout droit temporaire viager, l'usufruit s'éteint par le

Patrimoine protégé

"Pour le professionnel soucieux de protéger son patrimoine des difficultés de son entreprise, le recours à une SCI peut s'avérer utile" explique Maître Eric Desmorieux, avocat associé dans la Société d'avocats Aurelia. En général, le dirigeant va exercer son activité au sein d'une société d'exploitation, et dissocier l'immobilier de l'entreprise en le logeant dans une structure à part, la SCI. La société d'exploitation, locataire, prend alors à bail ses locaux à la SCI propriétaire. Cette solution préserve les immeubles contre les créanciers de l'entreprise en cas d'ouverture d'une procédure

Fiscalité

IS ou IR, une question de priorité

Sans option particulière, c'est le régime de l'impôt sur le revenu (IR) qui s'applique : les éventuels revenus produits par la société, comme les loyers qu'elle perçoit par exemple, sont taxés directement entre les mains des associés dans la catégorie des revenus fonciers. De nombreuses charges (intérêts d'emprunts et frais de constitution de garantie, frais d'entretien et de réparation, dépenses d'amélioration, primes d'assurances, frais de gestion et taxe foncière) peuvent en être déduites pour diminuer la facture fiscale. En cas

res et commission de l'agence) ainsi que les frais de gestion, frais d'assurance, d'entretien, etc. Surtout, elle peut amortir l'immeuble, c'est-à-dire déduire chaque année de son résultat une partie de la valeur de l'immeuble. De ce fait, les bénéfices taxables sont diminués et, s'ils sont imposés, c'est au taux de 15 % sur les 38120 premiers euros de bénéfice, puis à 33,33 % au-delà.

En revanche, le produit de la vente de l'immeuble est plus fortement imposé dans le cadre d'une SCI qui a

Usage

Un associé peut-il occuper le bien détenu par la SCI ?

Lorsque la SCI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés (IS), elle peut mettre le bien immobilier à disposition des associés sans qu'aucun loyer ne lui soit versé. Cette tolérance ne vaut toutefois qu'en présence d'un immeuble d'habitation. Si l'immeuble n'est pas affecté à l'habitation, sa valeur locative est en principe imposable. "Attention aux charges afférentes à l'occupation gratuite du bien par un associé. Les factures d'eau, d'électricité, de gaz ne peuvent absolument pas être prises en charge par la société. Comme dans les relations entre le propriétaire bailleur et le locataire, la SCI ne doit supporter que les gros travaux, les charges courantes revenant à l'associé occupant", prévient

anormal de gestion", c'est-à-dire un acte contraire à ses intérêts. "L'administration fiscale pourrait alors s'en prévaloir pour utiliser une arme à double détente : l'imposition de la société qui s'est indûment appauvrie avec réintégration aux résultats de la SCI des revenus fonciers manquants ; l'imposition de l'associé qui s'est indûment enrichi avec taxation de l'avantage en nature qui constitue un supplément de revenu", explique le groupe Monassier.

Quand un loyer est requis, il ne faut pas se contenter de verser une somme dérisoire pour échapper à la réintégration, prévient le réseau notarial. Si l'administration estime que l'écart entre le loyer pratiqué et la

Si l'administration estime que l'écart entre le loyer pratiqué et la valeur locative du bien est trop important, elle effectuera un redressement fiscal de la différence constatée

Le produit de la vente de l'immeuble est plus fortement imposé dans le cadre d'une SCI qui a opté à l'impôt sur les sociétés

de cession du bien, le produit de la vente est soumis au régime des plus-values immobilières des particuliers. A noter que depuis le 24 août dernier, la résidence secondaire est exclue du système d'exonération sur la plus-value immobilière, qui demeure pour la résidence principale. La plus-value est réduite de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième, ce qui aboutit à exonérer les biens détenus depuis plus de 15 ans. La plus-value ainsi déterminée est soumise à un prélèvement forfaitaire au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux de 12,3 %.

En cas d'option pour l'impôt sur les sociétés, la SCI est soumise à une comptabilité plus sophistiquée. En contrepartie, cette option permet de réduire la fiscalité immédiate. La société peut en effet déduire l'ensemble des charges telles que les frais d'acquisition (honorai-

opté à l'impôt sur les sociétés. La plus-value est déterminée à partir du prix d'acquisition, déduction faite des amortissements et en principe sans aucun abattement pour durée de détention. Elle est ensuite imposée comme un bénéfice.

"Compte tenu de ces différences de régime, la SCI non soumise à l'IS s'avère la mieux adaptée à des objectifs de transmission et de gestion", estime Me Arlette Darmon. "L'option à l'IS est quant à elle préconisée en cas d'investissement important, car elle permet à la société de dégager la trésorerie nécessaire pour assurer l'équilibre financier de l'opération d'acquisition ou de développement de son patrimoine immobilier", ajoute Me Arlette Darmon.

P.-J.L.

valeur locative du bien est trop important, elle effectuera un redressement fiscal de la différence constatée. Le seul versement d'un loyer dérisoire ne suffit pas à éliminer le risque d'une qualification d'acte anormal de gestion. Des décisions de justice en ce sens ont ainsi été rendues dans le cas d'un loyer trois fois moins élevé que la valeur locative normale. Ainsi la mise à disposition gratuite ne peut-elle se faire que dans le cadre d'une SCI non soumise à l'IS et en présence d'un immeuble à usage d'habitation. Ces règles s'appliquent, que le logement soit occupé à titre de résidence principale ou secondaire. A noter que, dans le premier cas, la détention par une SCI ne fait pas obstacle à ce que l'associé qui occupe gratuitement les locaux et qui engage des travaux bénéficiant du crédit d'impôt pour développement durable, accordé en cas d'installation d'équipements économes en énergie dans un logement.

P.-J.L.

de l'acquéreur d'un bien immobilier", prévient Ahmed Elyoussfi. La première d'entre elles est la fameuse loi de solidarité et renouvellement urbain, dite SRU. Cette loi a institué au profit de l'acheteur un délai de rétractation de 7 jours à compter de la lettre lui notifiant le compromis de vente. En tant que personne morale, la SCI ne peut bénéficier de ce régime. Pour ces raisons aussi, des mesures protectrices de l'emprunteur non professionnel prévues par le Code de la consommation sont écartées, à savoir les obligations d'information de l'établissement bancaire ou le formalisme du contrat.

A ce titre, la condition suspensive de l'obtention d'un prêt n'est pas légalement acquise à la SCI, contrairement aux particuliers: lorsque ces derniers achètent un bien immobilier à usage d'ha-

bitation, les contrats sont réputés conclus sous la condition de l'obtention par l'acquéreur du prêt nécessaire au paiement du prix. La vente n'est pas réalisée si le prêt n'est pas obtenu. "Pour les SCI, il

activité civile, "à défaut l'administration fera basculer la société à l'impôt sur les sociétés". Or l'activité de loueur en meublé est une activité commerciale, en conséquence de quoi une SCI qui loue son

Si les statuts peuvent être rédigés par simple acte sous seing privé et enregistrés, il est souvent préférable de dresser un acte authentique. Celui-ci est d'ailleurs obligatoire lorsque les associés apportent un immeuble. "Outre les conseils prodigués, le notaire assure la force de l'acte et offre la garantie de conservation des statuts", affirme Me Arlette Darmon.

Instrument efficace d'organisation et d'optimisation de son patrimoine, la SCI supporte des contraintes. C'est la raison pour laquelle il faut avoir assimilé les règles de fonctionnement de ces sociétés et les consignes à respecter avant de se lancer dans cette aventure. Par ailleurs, comme le rappelle Guillaume Eyssette, "il ne faut pas perdre de vue que, SCI ou pas, le point fondamental reste la qualité des actifs immobiliers. En d'autres termes, une bonne SCI ne transformera jamais une mauvaise affaire en bonne affaire". ■

"Il est a priori inutile de s'imposer les contraintes de la gestion d'une SCI, s'il n'existe pas de raison forte pour le faire"

apparaît prudent de prévoir une telle clause lors de la signature du compromis de vente. Cela évitera aux associés d'être piégés par une opération qui s'avérerait difficile à financer", explique Me Arlette Darmon.

Me Desmorieux relève un autre inconvénient: l'investissement locatif. En effet, la SCI doit avoir une

patrimoine en meublé va être taxée à l'impôt sur les sociétés.

Statuts capitaux

La création d'un être juridique autonome (la SCI) entraîne inévitablement des contraintes liées à cette autonomie. "Dès lors que le patrimoine immobilier est au sein d'une SCI, le droit des sociétés s'applique avec toute sa rigueur et ses conséquences", souligne Me Desmorieux. Dans cette perspective, une importance toute particulière doit être apportée à la rédaction des statuts afin de ne pas transformer une SCI en nid à contentieux.

Approuvés par tous, les statuts de la SCI permettent aux associés d'anticiper les principales évolutions souhaitées pour le bien immobilier, telle une réfection, un agrandissement, ou sa vente.

"Les statuts édictent les règles du jeu et fixent les droits et obligations de chacun", souligne Me Arlette Darmon. Les associés y arrêtent les contours du pouvoir du gérant, son degré d'autonomie. Ils peuvent en effet lui accorder plus ou moins de liberté selon le type de décision à prendre, son montant, la compétence du gérant, le degré d'implication des autres associés, ou tout autre critère déterminé à l'avance. "Par exemple, on peut décider que le gérant pourra seul engager des travaux, entretenir le local, signer un bail, contracter un emprunt au nom de la société, mais que la vente d'un bien détenu par la SCI, ou son hypothèque, requerra l'unanimité des associés", explique Me Arlette Darmon.

Enfin, le notaire préconise de rédiger une clause d'agrément en cas d'entrée d'un nouvel associé: peut-on céder ses parts librement à un tiers ou doit-on obligatoirement obtenir l'agrément des autres associés? "Cette clause est très importante dans le cadre d'une société familiale", souligne Me Arlette Darmon.

Couple et patrimoine

Gestion pour les conjoints, transmission pour les concubins

Selon le statut juridique du couple, la SCI présente des intérêts différents, indique Me Arlette Darmon. Pour les époux, la SCI demeure un outil de gestion du bien immobilier. Chaque conjoint peut d'ailleurs détenir en propre un bien immobilier, logé chacun dans une SCI, et les époux se donnent mandat réciproque sur le bien de l'autre.

bien. Quand survient le décès d'un concubin, son survivant retrouve la pleine propriété des parts dont il avait donné l'usufruit, qui s'est éteint avec le décès, et reste usufruitier des parts de son conjoint. La nue-propriété des parts du défunt va aux héritiers de ce dernier. Le concubin survivant peut jouir du bien jusqu'à sa mort. Les concubins peuvent aussi tirer profit de la

Les concubins échangent l'usufruit de leurs parts respectives, de faible valeur tant que la SCI est vide puis, dans un second temps, la SCI acquiert le bien

Pour les concubins, pour éviter de posséder des biens en indivision, avec les inconvénients classiques attachés à ce régime, les concubins peuvent avoir intérêt, dès que les sommes en jeu sont importantes, à créer une société civile pour acheter certains biens, notamment immobiliers. Sur le plan fiscal aussi, le recours à la SCI présente des opportunités. La constitution d'une SCI suivie d'un échange en démembrement croisé des parts permet même de transmettre le bien entre concubins en évitant les droits de succession au taux de 60% applicables entre personnes étrangères. Dans ce schéma, les concubins échangent l'usufruit de leurs parts respectives, de faible valeur tant que la SCI est vide puis, dans un second temps, la SCI acquiert le

SCI en l'utilisant avec une tontine, en faisant porter le pacte tontinier sur les parts de la société qui a acquis le bien immobilier. En vertu de ce pacte, les parts appartiendront au survivant du couple, moyennant des droits de mutation au taux de 5,09%.

Les partenaires d'un Pacs trouveront dans la SCI les mêmes intérêts que les conjoints mariés, à savoir un outil de gestion de leur patrimoine commun ou propre. En outre, n'étant pas héritiers l'un de l'autre, ils se trouvent dans la même position que les concubins et devront organiser leur droit respectif à la jouissance du logement grâce au démembrement croisé des parts de SCI ou par l'établissement d'un testament.

P.-J. L.

CHIFFRES REVELATEURS

De moindres frais

76,19 €: immatriculation d'une SCI au Registre du commerce (source: APCE)

150 €: publication au journal d'annonces légales (source: APCE)

1500 €: le coût annuel moyen d'un expert-comptable chargé du contrôle des comptes d'une petite SCI familiale.

Lire les dossiers précédents
Les archives numériques
lenouveleconomiste.fr
(consultation gratuite)

Et si on en parlait sur APS ?

Les rencontres des acteurs de la Sûreté/Sécurité

15^{ème} salon spécialisé de la Sûreté / Sécurité

20, 21 et 22 septembre 2011

Paris Porte de Versailles® Pavillon 8

www.salon-aps.com

Simple et rapide !
Commandez votre badge via votre mobile*

* 1. Téléchargez un lecteur de Flashcode sur votre smartphone - 2. Scannez le Flashcode - 3. Remplissez et validez la demande de badge

Vous pouvez aussi commander votre badge gratuit sur www.salon-aps.com avec le code **MNECO**

En partenariat avec :

Reed Expositions

Contact visiteurs : Juliette Bonk
e-mail : juliette.bonk@reedexpo.fr