

Pourquoi créer votre SCI

4 bonnes raisons de créer une SCI et LA moins bonne

Trois cas bien précis se prêtent à la création d'une **SCI familiale** : gérer votre patrimoine, préparer votre succession et vous protéger entre conjoints.

Votre objectif	Avec une SCI vous pourrez...
Vous achetez un bien immobilier et vous allez le transmettre progressivement	<p>Transmettre des parts qui seront soumises à un calcul purement économique sans faire intervenir la notion d'âge de l'usufruitier (vous) si vous conservez tout ou partie de la jouissance du bien</p> <p>Rembourser un éventuel emprunt contracté pour l'acquisition en récupérant tout ou partie des loyers perçus par la SCI</p>
Vous voulez conserver un patrimoine dans la famille	Transmettre des parts de SCI et non des biens physiques, ce qui rend le morcellement du patrimoine plus difficile
Vous voulez protéger un membre de votre famille	<p>Séparer le pouvoir de gestion de celui de propriété ; vous aurez ainsi la possibilité de désigner un gérant afin de garantir les droits d'un mineur par exemple</p> <p>Favoriser votre concubin lors de la succession en lui attribuant l'usufruit d'un logement</p>
Vous voulez séparer votre patrimoine professionnel entre immobilier et le reste	Vendre votre outil de travail en encaissant des loyers si l'acquéreur conserve les locaux, loyers qui pourront vous constituer un complément de retraite
Vous souhaitez faire valoir au fisc une décote de la valeur des parts par rapport à celle des mêmes biens détenus en direct	<p>Faire valoir cette décote en respectant des limites très précises</p> <p>Vous devrez pouvoir démontrer au fisc que votre montage n'a pas été fait que dans ce but. À défaut vous encourez des pénalités très lourdes</p>



Comme son nom l'indique, la SCI est une société, détenue par des associés qui détiennent des parts :

- la SCI est une société civile, ce qui signifie qu'elle n'exerce donc pas d'activité commerciale ;
- elle est immobilière, car réservée à la détention de bien immobilier.

Tout s'éclaire si vous savez que la location de biens nus est considérée comme une activité civile, au contraire de la location de biens meublés qui est une activité commerciale.

Évident ? Ça va mieux en le disant, ne trouvez-vous pas ?

Cette piqûre de rappel s'imposait. Une revue des avantages de la création d'une SCI pour vous, propriétaire particulier, aussi. Il existe sans doute autant de raisons que de SCI. Certains disent même qu'il faudrait une SCI par bien !

Cependant, deux points reviennent souvent : gérer un patrimoine important et préparer sa succession. Nous y ajouterons un troisième : la protection du conjoint.

Gérez votre patrimoine

La SCI vous permet de gérer facilement un nombre important de biens. Ces derniers appartiennent directement à la société, qui elle est détenue par ses associés, dont vous. Ce principe permet de faire participer plusieurs personnes sans que vous ayez à connaître les lourdeurs de la copropriété. Vous pourrez aussi déléguer la gestion à un administrateur. De plus, la SCI étant composée de parts, les problèmes d'indivision sont atténués : pas besoin de vendre un bien immobilier, les associés peuvent simplement se séparer de leurs parts, **mais bien souvent dans le seul petit milieu confiné des associés.**

Préparez votre succession

En découle l'autre intérêt majeur de la SCI : vous pouvez plus facilement conserver un patrimoine dans votre famille. Le régime de la SCI est plus souple que celui de l'indivision. Par exemple, le cadre de l'indivision se heurte en effet à un paradoxe :

- « nul n'est contraint de rester dans l'indivision » indique la loi ;
- cependant, il faut l'accord unanime des héritiers pour vendre un bien.

Classiquement, cela signifie bien souvent qu'il faut vendre le bien immobilier afin de procéder au partage. Et gare aux couples aux relations orageuses ! Si la mésentente s'installe en raison d'objectifs et d'horizon de temps différents, les procédures sont légion. Ennuyeux, n'est-ce pas ?



Protégez votre conjoint

Enfin, le dernier avantage de la SCI consiste à protéger votre conjoint en cas de décès, surtout si vous n'êtes ni marié ni pacsé. Dans ce cas, votre partenaire concubin est considéré par la loi comme un parfait étranger ce qui peut s'avérer des plus inconfortables voire devenir un véritable siège éjectable.

D'ailleurs, le Code civil ne reconnaît au concubin aucun droit à succéder en l'absence de testament : il n'est pas « listé » dans les personnes visées par le dispositif de dévolution légale [aux articles 734 et suivants](#) du Code civil. En présence d'un testament, son legs pourra faire l'objet d'une réduction s'il va au-delà de la quotité disponible définie [aux articles 912 et 913](#) du Code civil. Et même si vous établissez un testament en sa faveur, votre concubin ne bénéficiera jamais d'une protection spéciale similaire à celle de la quotité disponible spéciale entre époux [à l'article 1094-1](#) du Code civil.

En outre, si vous désignez votre compagnon comme légataire, il devra donner au fisc 60 % de la valeur des biens que vous lui avez transmis puisque lui sera appliqué ce taux confiscatoire prévu à [l'article 777 – III](#) du CGI !

Pour éviter ces désagréments, en particulier fiscaux, vous pouvez utiliser deux techniques alternatives : celle dite du « démembrement croisé » ou bien celle fort ancienne de la tontine aussi appelée « pacte d'accroissement ». Dans les deux cas, c'est très protecteur même en l'absence de testament. Sur le plan fiscal il existe un vide juridique que vous pourrez utiliser fort à propos !

Démembrement croisé ou tontine ? À vous de choisir !

Le démembrement croisé : fruit de la pratique notariale...

Prenons un exemple : Jean-Pierre et Marie ne sont **ni mariés, ni pacsés**. Concubins, ils veulent réaliser un investissement immobilier locatif de 400 000 € comprenant deux logements en indivision et se protéger réciproquement en cas de décès.

S'ils achètent le bien directement, un démembrement croisé est impossible à réaliser. Car une indivision crée des droits de même nature sur un même bien, mais sans pour autant déterminer précisément quelle fraction d'un bâtiment appartient à tel ou tel indivisaire. Seule la SCI leur sera d'un grand secours pour réaliser cette protection réciproque.

Ils vont donc d'abord et de façon très classique **constituer une SCI** dont le capital est divisé (par exemple) en 20 parts, mais en tous les cas en **un nombre pair** : Jean-Pierre reçoit les parts numérotées de 1 à 10 et Marie celles numérotées de 11 à 20. La SCI acquiert le bien. Jusque-là rien que de très ordinaire.

Puis les deux associés-concubins vont procéder à un **échange de droits démembérés** : Jean-Pierre va **conserver seulement la nue-propriété** de ses parts numérotées de 1 à 10 et **va recevoir l'usufruit des parts de Marie** numérotées de 11 à 20. Symétriquement, Marie va recevoir les parts 1 à

10 en usufruit tandis qu'elle conserve seulement la nue-propiété des parts n° 11 à 20. Le **montage va rester « dormant »** aussi longtemps que Jean-Pierre et Marie seront vivants. En attendant, ils seront **cogérants de la SCI** et auront prévu dans les statuts que l'usufruitier disposera du droit de vote de façon à ce qu'au décès du premier concubin, le survivant reste gérant et garde les mains libres, dans la limite de l'intérêt social bien évidemment – il ne saurait être question de permettre au survivant de dilapider l'actif social !

À présent, il faut aborder **la phase funeste** du montage. Personne n'étant éternel, **l'un des deux conjoints va forcément s'éteindre**. Supposons que ce soit Jean-Pierre. Que va-t-il se passer ?

Eh bien, très simplement **la nue-propiété des parts de Jean-Pierre (n° 1 à 10) va échoir à ses héritiers** (par exemple un enfant d'un premier lit), **tandis que les parts que Marie avait démembrees (n° 11 à 20) voient leur pleine-propiété se reconstituer dans ses mains sans taxation** suivant les prévisions de [l'article 1133](#) du CGI. Marie dispose à présent de l'usufruit de l'intégralité des parts, elle va donc **recevoir les loyers sans souci** durant tout le temps qui lui reste à vivre.

Ensuite, **au décès de Marie, les parts de Jean-Pierre (n° 1 à 10) qui étaient démembrees** et dont l'usufruit appartenait à Marie **vont voir leur pleine-propiété se reconstituer**, là aussi sans le moindre coût fiscal **dans les mains de l'héritier de Jean-Pierre**. Ne confondons pas : l'héritier de Jean-Pierre tient ses droits de Jean-Pierre et aucunement de Marie : par conséquent pas d'impôt. Quant **aux héritiers de Marie, ils recevront les parts n° 11 à 20 en pleine-propiété** et se verront imposés au titre des droits de succession dans les conditions de droit commun. Idem pour l'héritier de Jean-Pierre qui avait payé les éventuels droits de succession au moment du décès de son père et qui en tout état de cause ne se verra pas réclamer le moindre sou supplémentaire par son percepteur au décès de Marie.

Les héritiers de Jean-Pierre et Marie se retrouveront pleinement associés de la SCI constituée par leurs auteurs et une nouvelle page de la vie sociétaire s'écrira...

Sur le plan fiscal, en tous les cas **la combinaison est imparable** :

- **si Jean-Pierre et Marie n'avaient strictement rien fait et s'étaient légués leurs moitiés indivises d'immeuble respectives**, et en supposant que la valeur n'ait pas bougé, la mutation aurait porté sur une assiette de : $[(500\,000\ \text{€}/2) \times 60\%] = 150\,000\ \text{€}$ à **donner au Trésor**, s'agissant d'une mutation à titre gratuit. Et encore est-on ici très optimiste, car l'immobilier sur le long terme se révèle une classe d'actif dont la valeur augmente ;
- en revanche, **avec ce montage**, il y aura taxation bien sûr, mais à un niveau bien moindre ! Dans un premier temps, on va déterminer la **valeur des biens échangés**. Supposons que nos concubins aient tous les deux 61 ans révolus, **la valeur de la nue-propiété et de l'usufruit** est de 50 %. La valeur mathématique des parts en pleine-propiété de la SCI est de $(500\,000\ \text{€}/20\ \text{parts}) = 25\,000\ \text{€}$ l'unité. Ici, **l'opération ne porte que sur un droit démembre** évalué à 50 % pour chacun des associés, donc : $(25\,000\ \text{€} \times 50\%) \times 10\ \text{parts} = 125\,000\ \text{€}$ d'assiette. Sur cette assiette, il faut acquitter **une taxe au taux de 5 %**, car il s'agit d'une société à prépondérance immobilière suivant les prévisions de [l'article 726 I, 2°](#) du CGI soit : $(125\,000\ \text{€} \times 5\%) = 6\,250\ \text{€}$ d'impôt **par concubin**.

Au total, pour Jean-Pierre et Marie, la facture fiscale n'aura été ici que de 12 500 €... contre 150 000 € dans une gestion « au fil de l'eau » soit **92 % d'économie !**

Mirobolant vous dites-vous ? Trop beau pour être vrai ? Absolument pas ! Mais vous devrez cependant prendre **deux précautions** :

- la première concerne **la rédaction de l'acte d'échange** qui ne devra mentionner à aucun moment qu'il s'agit d'une opération motivée par une libéralité : cela doit rester **un acte onéreux seulement motivé par la volonté de garder les pleins pouvoirs sur l'immeuble au survivant des concubins**, rien d'autre.
- **la seconde concerne la traçabilité des fonds** et sur ce point j'insiste absolument : il faudra que vous soyez en mesure de démontrer à tout moment que les fonds apportés au moment de l'apport provenaient bien du patrimoine propre et personnel de chaque concubin. Imaginons que Marie ait réutilisé des fonds issus d'une assurance-vie dont son père l'avait désigné bénéficiaire : **il sera impératif de bien mentionner dans les actes de constitution de la SCI le emploi de cet argent** et bien évidemment de conserver sans limitation de durée les papiers de la compagnie d'assurance-vie qui lui notifiaient le bénéfice de ce contrat ! À défaut de pouvoir produire une telle preuve, le montage tomberait sous le coup de **l'article 751** du CGI et poser une présomption de propriété. Celle-ci aurait pour effet de requalifier toute la partie mutée des parts de Jean-Pierre comme une libéralité à Marie... et donc retour à la case départ pour le survivant qui devrait aligner 150 000 € sans compter les intérêts de retard.

Idéalement, **je vous conseille** (même si ce n'est pas obligatoire pour une société civile) **de passer par votre notaire** auquel vous remettrez bien évidemment les pièces comptables établissant la traçabilité des fonds. Il dressera un acte authentique, se chargera d'alimenter le compte bancaire de la SCI avec les apports que **vous ferez transiter par la comptabilité de l'étude**.

La tontine : une vieille ficelle de l'Ancien Régime, loin d'être surannée !

La tontine va reposer sur un **mécanisme fondamentalement différent : celui du contrat aléatoire**. Ici, on va spéculer - juridiquement parlant - sur le prédécès de l'un des deux concubins. Ce montage fut imaginé par le banquier Napolitain Lorenzo Tonti qui en souffla l'idée au Cardinal Mazarin...

Les concubins vont - comme dans l'exemple précédent - **fonder une SCI**, mais dès la rédaction du contrat de société, ils vont **insérer une clause tontinière**. Cette clause va donc prévoir que : « *les parts sociales sont attribuées à chacun des concubins sous condition suspensive de sa propre survie, et sous condition résolutoire de son prédécès* ». Autrement dit, dans une SCI tontinière, si Marie décède avant Jean-Pierre elle sera réputée n'avoir jamais été associée de la SCI et seul Jean-Pierre sera considéré comme associé depuis le début de la vie sociale. Et vice-versa.

Vous avez déjà constitué une SCI et ce montage tontinier vous intéresse ? Pas de panique, il n'est jamais trop tard pour bien faire :

En effet, on peut également procéder à une augmentation de capital d'une SCI préexistante et

- 11 -



préciser que la fraction nouvelle des parts sociales sera soumise à un pacte tontinier.

Certes, **une société civile avec un seul associé ce n'est pas possible** : il en faut deux ! Or le fait d'insérer cette clause vise à dire que la SCI n'aura jamais eu qu'un seul associé, ce qui constituerait là un motif de nullité. Pour contourner le problème, **il faudra prévoir qu'un tout petit nombre de parts appartiennent à des tiers, comme les enfants** de Jean-Pierre et de Marie. La tontine ne portera donc que sur par exemple 90 ou 95 % des parts.

Au décès de l'un des deux tontiniers, le survivant devra acquitter des droits de mutation à titre onéreux à hauteur de 5 % sur la valeur de la moitié des parts. Soit si l'on reprend l'exemple précédent un montant de $(250\,000 \text{ €} \times 5 \%) = 12\,500 \text{ €}$. Certes, **c'est un peu plus cher que le montage précédent** puisque chaque concubin ne déboursait que 6 250 €, mais cet **impôt n'est dû qu'au décès**, c'est-à-dire dans longtemps si les tontiniers sont jeunes ! De plus, **celui qui reste capte la totalité des parts en pleine-propriété** et n'aura pas à souffrir la présence d'un nu-propiétaire après le premier décès... Il peut donc ensuite **donner ou léguer la totalité des parts** (et indirectement donc de l'immeuble) à qui bon lui semble !

Le montage est séduisant, mais doit impérativement respecter **deux conditions cumulatives** :

- d'abord en ce que **chaque tontinier ait mis la même somme** dans ce qui apparaît être un pari sur l'avenir !
- ensuite, puisqu'il s'agit d'un contrat aléatoire, **il faut qu'il y ait un aléa**. Ce n'est pas une lapalissade ! C'est primordial : **les deux tontiniers devront avoir sensiblement le même âge et ne pas souffrir d'une maladie réduisant l'espérance de vie**. Car sinon, si l'un des deux est très âgé ou très malade, l'autre est quasi-certain d'être le tontinier survivant et là point d'aléa. On aurait affaire à une libéralité voire une **donation déguisée** vous exposant à deux séries de sanctions : civiles d'abord puisque les héritiers réservataires du concubin prédécédé pourraient ruer dans les brancards et fiscal. Car aux droits de mutation à titre gratuit de 60 % entre non parents, se rajouter l'article L.64 du Livre des procédures fiscales (LPF) au terme duquel l'administration fiscale peut écarter tout acte qui présenterait un caractère artificiel et abusif. La sanction d'un « faux » pacte tontinier est systématique la jurisprudence constante sur la question. Voir par exemple cet arrêt caricatural de la Cour suprême qui requalifie en donation déguisée la tontine financée par un seul des tontiniers qui au surplus était bien plus âgé et très malade (Cour de cassation, 10 mai 2007, n° 05-21.011).
- Actuellement, ce montage **bénéficie d'un vide juridique sur le plan fiscal**. Car si l'on voulait conclure un pacte d'accroissement **sur un bien en détention directe** (l'immeuble de rapport précité), la sortie du contrat pour le survivant serait soumise aux **droits de mutation à titre gratuit entre étrangers**, soit alors 60 % depuis le vote de la loi de finances pour 1980 avec l'article 754 A du CGI. La seule exonération concernant une tontine immobilière en détention directe se limite au cas du domicile commun des tontiniers, et encore sous réserve encore que la valeur de celui-ci ne dépasse pas 76 000 € !

Mais la loi ne vise dans son champ d'application que les **contrats d'acquisition en commun et pas les contrats de sociétés tontiniers** dont la société achète ensuite le bien immobilier...

Demeure un trou dans le grillage législatif où il est possible de vous faufiler.

Définissez vos objectifs

Voulez-vous transmettre un bien, acquérir une résidence secondaire dont vous partagerez la jouissance, construire un logement, le louer ou encore le partager entre les associés, gérer des biens immobiliers professionnels ? À chaque objectif, correspond un type de statuts de SCI. Il s'agit de ne pas rater cette étape cruciale.

La SCI familiale : plus de souplesse avec les biens donnés en location

Si vous restez en famille, c'est-à-dire **parents et alliés jusqu'au quatrième degré** (ce qui fait 3 générations) vous allez créer une **SCI familiale** ([article 13 de la loi du 6 juillet 1989](#)).

Dans ce cas, si votre SCI donne des biens en location, la **durée du bail peut-être limitée à trois ans (et non pas six ans)**, voire un an si l'un des associés justifie d'un événement professionnel ou familial le conduisant à y habiter lui-même. Ensuite, dans le cas d'un bail classique, vous pouvez donner congé au locataire lorsqu'un des associés souhaite habiter.

La SCI d'attribution : une créature éphémère pour un projet immobilier précis

Utilisez ce statut pour acquérir ou construire un immeuble puis vous répartir les biens une fois l'opération réalisée. La SCI d'attribution est une **SCI temporaire**, qui permet de mutualiser ses moyens. Elle est dissoute lorsque l'objectif visé est atteint.

Les associés achètent un bien et se répartissent les parts suivant leurs besoins au travers de la SCI d'attribution.

À vous de coucher sur le papier, dans les statuts, les différentes répartitions qui vous conviennent. Vous pouvez alors diviser les parts entre les différents groupes comme bon vous semble : vous voulez habiter un appartement, vous prenez les parts correspondantes au logement ; votre associé souhaite louer une partie de l'immeuble, qu'il en soit ainsi ! Il récupère les parts s'y référant.

Prenons le cas de trois frères, Paul, André et Luc qui décident d'acheter et de rénover une grande maison dans une banlieue chic pour en faire plusieurs appartements. Ils optent pour la création d'une SCI.

Paul souhaite habiter un appartement, André veut aménager deux studios pour les louer et Luc opte pour le rez-de-chaussée pour y loger leur mère.

La SCI d'attribution leur permet une meilleure stabilité et concertation durant la durée des travaux. Personne ne peut alors dévier des objectifs définis au départ. **À la fin de la réhabilitation, la SCI est dissoute.**

La SCI de location : pour le partage du rendement ou aider vos enfants à devenir propriétaires

Vous souhaitez créer une SCI pour y mettre des biens qui seront donnés en location ? Alors la SCI de location est faite pour vous. Vous allez vous associer avec d'autres et percevoir des revenus en fonction de votre participation dans la société.

Attention, comme pour la plupart des SCI, la fiscalité est dite translucide. Rien de divinatoire là-dedans, ce mot signifie simplement que ce n'est pas la SCI qui est imposée, mais vous et vos associés. Les revenus touchés correspondants à vos parts s'ajouteront à votre revenu imposable.

Vous pouvez aussi envisager de créer une SCI de location dans le cadre d'une aide à l'accession à la propriété : vos enfants peuvent être associés minoritaires de la SCI et s'acquitter d'un loyer ; puis les parts pourront leur être transmises par le biais de donations au fil de l'eau. Entre-temps, la SCI aura généré des revenus locatifs permettant de couvrir les intérêts de la dette d'acquisition, c'est-à-dire l'emprunt que vous aurez contracté pour la mise initiale.

Attention à la confusion de genres : « Location meublée + SCI » = un cocktail détonnant !

Vous ne pourrez pas directement – ou alors dans des conditions très restrictives - louer des biens meublés, car il s'agit d'une activité commerciale, objet non ouvert à une SCI. De plus cela provoquerait un assujettissement à l'impôt sur les sociétés de votre SCI ce qui peut être lourd de conséquences.

Lorsqu'une SCI loue un local meublé, peut-elle toujours être considérée comme « une SCI à l'impôt sur les revenus » ? Ou bien la commercialité présumée de cette opération emporte-t-elle un basculement automatique à l'impôt sur les sociétés ? En fait, la loi présente des lacunes sur ce point et la réponse se trouve dans une jurisprudence mouvante.

Ainsi, dans une affaire examinée à Marseille ([Cour d'appel administrative, 3 février 2011, n° 08MA03685](#)), le juge de l'impôt avait précisé que quinze à trente jours de location meublée par an ne suffisent à faire basculer la société civile dans le champ de l'IS. Mais cette décision intervenait dans un cadre légal très flou puisque la loi parle seulement de « location meublée à titre habituel ».

Que devait-on entendre par cette **tournure sibylline** ? Que pour échapper à l'impôt sur les sociétés la SCI pouvait seulement faire de la location meublée durant de courtes périodes ? Et si oui combien de jours par an ? Ou bien devait-on constater une certaine régularité dans la conclusion des contrats de location temporaires ?

Une **décision du Conseil d'État** sur cette affaire marseillaise, et que l'on nomme désormais l'arrêt SCI du Mas des sources ([CE 28 décembre 2012, n° 347607](#)) a levé le doute. À présent, on sait que **c'est la régularité, la fréquence qui prime sur la longueur du contrat de location** : ainsi louer 15 jours par an, mais tous les ans fait bien ressortir la SCI de l'impôt sur les sociétés. C'est donc la répétition du « comportement » de la SCI qui exclue le caractère ponctuel et la fait



donc sortir du régime de l'impôt sur le revenu.

La distinction est d'importance, car si votre SCI passe à l'impôt sur les sociétés alors que tel n'était pas votre but initial :

- vous supporterez une double imposition économique puisque dans un premier temps la SCI paiera l'impôt sur les sociétés sur ses bénéficiaires et ensuite vous - en votre qualité d'associé - devrez payer l'impôt sur les revenus et les prélèvements sociaux sur les dividendes distribués par votre SCI cette fois dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers ;
- en plus vous devrez tenir une comptabilité au format commercial ce qui implique que vous ne pourrez plus produire un compte de résultat allégé avec deux colonnes « recettes/dépenses », mais bel et bien tenir une comptabilité en partie double avec des comptes d'amortissement, un bilan et un compte de résultats respectant les normes exigeantes édictées par l'Autorité des normes comptables dans son Plan comptable général. Et de là vous devrez avoir recours à un expert-comptable d'où même pour une toute petite SCI un surcoût minimum de 2 000 à 3 000 € d'honoraires annuels. S'il s'agit d'une petite SCI autant dire que de tels coûts de gestion sont prohibitifs et ruineront carrément l'économie de votre projet !

L'utilisation d'une SCI avec la location meublée impose de rajouter une couche supplémentaire comme nous le verrons plus loin.

La SCI de construction vente :

UNE CRÉATURE ÉPHÉMÈRE POUR CONSTRUIRE PUIS REVENDRE

Vous voulez construire des logements et les vendre (article 211-1 du Code de la construction et de l'habitation) ? Il est théoriquement possible de créer une SCI de construction vente.

La SCI de construction vente est un véhicule qui se crée à titre temporaire, le temps de vendre tous les logements d'un immeuble neuf commercialisé en Vefa (sur plans). Une fois le programme écoulé, la SCI peut être dissoute. Mais ne devient pas promoteur immobilier qui veut. Ce type de SCI n'a donc pas vocation à être utilisé pour la gestion d'un patrimoine.

Parole

d'Expert-comptable



« La SCI de construction vente ne doit pas louer de bien, mais uniquement en construire et en vendre. En échange, la société est transparente fiscalement. En règle générale, les associés qui utilisent ce dispositif sont des **professionnels de l'immobilier**. »

Laurent Benoudiz, vice-président de l'Ordre des experts-comptables de la région Paris Ile-de-France.

Objet	SCI de location	SCI d'attribution	SCI de construction vente
Location	oui	non	non
Location en meublé *	non	non	non
Construction	non	oui	oui
Activité de vente	non	non	oui

* Astuce : faire donner en location par votre SCI les locaux vides à une SARL (2 associés au minimum) en autorisant la sous-location. De fait, c'est la SARL qui louera en meublé et non votre SCI. Tout ceci se traduira bien sûr par un surcoût qui ne sera rentabilisé que pour des biens d'une certaine valeur.



Vous pouvez faire évoluer votre SCI dans le temps

La vie de votre SCI va pouvoir suivre le fil de votre propre vie. On dit souvent que la SCI est rigide dans sa gestion, mais c'est inexact.

Formalisme ne signifie pas rigidité.

Vous pourrez faire évoluer votre SCI tout au long de son existence, en fonction de la vôtre : achat de bien, entrée ou sortie d'associés, etc.

Ce qui est possible pour faire progresser votre SCI

Apporter des biens

Au départ, vous et vos associés devez chacun apporter une participation, en argent (numéraire) ou en bien immobilier. Cette participation détermine la répartition des parts de chacun. Si vous apportez un bien immobilier, sa valeur doit être approuvée par vos associés. Vous transférez la propriété de ce bien à la SCI. **Comme dans toute opération immobilière, vous devrez faire intervenir un notaire.**

L'associé peut aussi apporter uniquement l'usufruit de son bien, pour une durée maximale de 30 ans. Évidemment, sa participation sera réduite par rapport à un apport en pleine propriété.

Faire rentrer un nouvel associé

L'entrée d'un nouvel associé est possible, mais bien sûr soumise à l'approbation des autres membres.

Acheter des biens

Le gérant d'une SCI déjà constituée peut très bien acheter d'autres biens immobiliers. Mais pour cela, il doit respecter certaines procédures. La décision d'acheter un ou plusieurs biens supplémentaires doit être prise par l'assemblée générale de la SCI. La majorité dépend des statuts de la société (les deux tiers ou les trois quarts en règle générale). Si les statuts ne mentionnent rien à propos d'un achat, la décision doit se prendre à l'unanimité.

Soit les associés apportent du *cash* à la SCI, soit cette dernière contracte un emprunt auprès d'une banque. Dans ce dernier cas, votre SCI n'aura pas le droit de bénéficier des divers dispositifs d'aide à l'achat (prêt à taux zéro, plan d'épargne logement...).

Le gérant doit accomplir la publicité foncière (journal d'annonces légales et dépôt au Tribunal de commerce). L'augmentation de capital doit aussi faire l'objet d'une déclaration au centre des impôts.

Augmenter le capital

Si l'achat d'un nouveau bien s'effectue par un apport extérieur, alors la nature du capital change. Vous et vos associés devrez donc procéder à une augmentation de capital, afin qu'aucun ne soit lésé dans la répartition des parts.



Mais vous pouvez aussi réduire votre SCI

Si une SCI peut être amenée grossir, c'est tout le bien que l'on vous souhaite, elle peut aussi se réduire. Mais ne vous inquiétez pas : votre SCI peut s'adapter à presque tous les cas de figure.

Vendre des biens

La SCI peut bien évidemment vendre un bien. Il faut ici l'accord de l'assemblée générale. L'argent tiré de la vente ne tombera cependant pas directement dans vos poches ni celles de vos associés. Le *cash* reste au sein de la SCI, qui peut racheter un bien ou procéder à sa distribution. Dans certaines configurations, c'est même un excellent vecteur d'optimisation des plus-values immobilières comme nous allons le démontrer dans l'encadré suivant.

Quand la SCI se transforme en enveloppe fiscale à la manière d'un PEA...

Plus tôt vous créez une SCI, plus tôt vous disposerez d'une antériorité fiscale ce qui peut se révéler d'une redoutable efficacité au moment de se séparer du dernier bien. En voici l'illustration.

-1-Sans SCI

Prenons premier le cas de **M. Martin, allergique aux montages** ! Son patrimoine immobilier, il veut le détenir directement. Il dit que cela revient moins cher qu'une société et la paperasse qu'elle occasionne. Eh bien, il va payer plus cher.

Ainsi, **M. Martin a acquis un immeuble pour faire de l'investissement locatif en 1983**, et ce pour un montant de 500 000 Francs soit 76 224 €. En 2014, il est estimé à 450 000 €. Étant donné qu'il a dépassé 30 ans de détention, **la revente est totalement exonérée d'impôt et PS**. Jusqu'ici M. Martin est dans le vrai.

Mais M. Martin a aussi **acheté un second immeuble en janvier 1994** qui s'est fortement apprécié et présente à ce jour une plus-value imposable de 300 000 €. S'il le revend également d'ici la fin de l'été 2014, cette fois il **devra payer** :

- **l'impôt sur les plus-values, soit** : après abattement pour 20 ans révolus de détention : - 90 % ([article 150 VC, I](#) du CGI) + son abattement spécial praticable jusqu'au 30/8/2014 de - 25 % ([article 27 IV-C](#) de la loi de finances pour 2014, loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013, non codifié au CGI) = 22 500 € taxable x 19 % ⇔ 4 279 € ;
- **les prélèvements sociaux, soit** ici un abattement de 24,75 % ([article L.136-7, VI-2](#) du Code de la sécurité sociale + l'abattement spécial temporaire précité = 169 312 € taxable x 15,5 % ⇔ 26 243 € ;
- **la surtaxe Hollande-Ayrault** ([article 1609 nonies G](#) du CGI) d'au maximum 6 % suivant un taux progressif soit : après abattement spécial = (225 000 € x 5 %) ⇔ 11 250 €.

Donc au total, **M. Martin aura donné 41 772 € au Trésor Public. Le prix de sa haine des montages.**

-2- avec une SCI

Martin retrouve ses amis de toujours, Jean-Pierre et Marie. **Ils ont eu exactement le même parcours d'acquisitions immobilières sauf que eux d'emblée ont créé une SCI à l'impôt sur le revenu en 1982.**

Dès 1983 cette SCI a acquis un immeuble identique à 500 000 F (76 224 €). Cet immeuble est estimé à 450 000 € en 2013.

En 1994, cette même SCI acquiert un second immeuble identique à celui de leur ami Martin sur lequel en 2014, on constate une plus-value latente de 300 000 €.

Courant 2014, **la SCI décide de procéder à la cession du premier immeuble.** Étant donné que la détention est supérieure à 30 ans, là aussi, ils bénéficient d'une **exonération totale** de plus-values comme si l'immeuble était en détention directe.

Mais fin 2014, **Jean-Pierre et Marie voudraient aussi se séparer du second immeuble.**

Si leur **SCI le cède elle-même**, elle fera remonter une plus-value **imposée comme dans le cas précédent.** Aucun intérêt donc.

Alors, **Jean-Pierre et Marie décident que ce n'est pas la SCI qui va vendre l'immeuble, mais eux qui vont vendre toutes les parts qui leur restent.** Pour leur acheteur, cela **reviendra exactement au même** puisqu'il devra s'acquitter des droits de mutation à titre onéreux (**DMTO**) au taux minimal de 5,09 % (ou de 5,81 % dans les départements dont les conseils généraux ont mis en place la surtaxe facultative votée fin 2013 à [l'article 77](#) de la loi de finances pour 2014) tant s'il achetait le bien à la SCI que s'il en prend le contrôle avec l'achat de la totalité des parts. Cette neutralité n'empêchera nullement de trouver un acquéreur.

Mais **comme la SCI de Jean-Pierre et Marie a plus de 30 ans d'existence... ils sont exonérés d'impôt !**

Donc en décidant de céder l'intégralité de ses parts en N+32 (« âge » de la SCI), on peut bénéficier de l'exonération pour durée de détention... alors même que la cession des parts est représentative de la détention d'un immeuble qui, elle, est inférieure à 30 ans !

Par « ameublissement d'immeuble », c'est à dire transformer la détention directe d'un bien en pierres en une série de parts sociales en « pierre-papier », les amis de M. Martin seront passés à travers toutes les impositions sur les plus-values. **Ils n'auront pas versé un seul cent au Trésor Public, en toute légalité.** Ils pourront inviter leur ami M. Martin au restaurant pour fêter leur transaction.

Se séparer d'un associé

Un associé peut vendre ses parts. Dans ce cas, il doit obtenir l'approbation des autres associés. Vous pourrez lui racheter sa part ou permettre à une nouvelle personne d'entrer dans le capital.

Au moment de la rédaction des statuts de la SCI, il n'est pas trop tôt pour anticiper le possible décès de l'un des associés... Et vous pourrez dans cette éventualité économiser 5 % de plus de droits d'enregistrement.

En effet, il peut être opportun d'insérer dans les statuts, outre la continuation de la société en cas de décès d'un associé, **que la société annulera les parts sociales du défunt et que les héritiers ou légataires du de cuius auront simplement droit au versement d'un capital correspondant à la valeur des parts.**

En procédant à cette opération, vous allez « séparer le titre de l'émolument ».

C'est-à-dire que **les ayants-droits ne pourront pas devenir associés, mais ne seront jamais lésés sur la valeur qui leur revient** suite au décès de leur parent. Il ne s'agit pas ici d'une ficelle visant à flouer les héritiers à la succession de l'associé disparu prématurément, mais d'économiser des impôts.

Car dans ce cas, **l'opération ne sera pas assimilée à une cession de parts sociales** comme si ces mêmes héritiers revendaient les parts reçues aux autres associés qui devraient alors verser 5 % d'impôts au titre de [l'article 726](#) du CGI.

Ce n'est **que le remboursement d'une simple créance** générée par le décès de l'associé. **Mais pas une cession et ça change tout !**

Si une SCI est composée de 1 000 parts dont 400 appartenaient au défunt, et que chaque part a une valeur mathématique de 800 € reflétant la valeur du patrimoine (800 000 €) détenu par la société, eh bien une cession de part des héritiers ou légataires aux autres associés occasionnerait une ponction au profit du Trésor public de : $(800 \text{ €} \times 400 \text{ parts} \times 5 \%) = 16\,000 \text{ €}$!

Cette **ficelle est parfaitement légale et repose sur la mécanique bien rodée de l'article 1870-1 du Code civil** qui prévoit cette faculté de paiement de la valeur et non des parts elle-même. En dépit de ses tentatives pour faire requalifier cette manœuvre en cession taxable, **le fisc s'y est encore cassé les dents** tout dernièrement dans une affaire examinée par la **Cour de cassation le 22 octobre 2013 (n° 12-23-737)** qui a souligné la prééminence du Droit civil sur le Droit fiscal.

Dissoudre votre SCI

Une SCI peut être dissoute sur la décision de son assemblée générale. Par exemple, dans le cadre d'une SCI d'attribution, vous avez convenu dès le départ de la dissolution. Mais si les choses se passent mal, en cas de conflit ou de faillite, un tribunal peut aussi ordonner cette dissolution. Dès lors, les associés ou bien le président du tribunal de Grande Instance nomment un liquidateur. Une fois les dettes réglées, l'actif est partagé au prorata des parts de chacun.

Donner en location un bien détenu par votre SCI

Comme un particulier, votre société civile immobilière peut donner en location des biens lui appartenant. Cependant, il existe certaines subtilités.

L'activité civile exclut la location en meublé

La SCI doit exercer une activité civile. Aussi, si vous et vos associés souhaitez garder le régime de l'imposition sur le revenu et ne pas être soumis à celui sur les sociétés, vous ne pouvez pas proposer de location meublée du type chambre médicalisée en maison de retraite (voir le chapitre « Comment allez-vous être taxé ? » qui évoque la possibilité d'une location meublée avec un régime fiscal différent). Vous pouvez donner en location votre bien pour une habitation ou un usage professionnel.

Si vous voulez louer en meublé, il vous faudra créer une structure intermédiaire comme déjà dit.

La durée du bail : une différence entre SCI familiale et les autres

Si vous avez constitué une SCI familiale (société dont les associés ont des liens de parenté jusqu'au 4^e degré soit entre cousins germains, un grand-oncle et sa petite-nièce ou une grand-tante et son petit-neveu) le bail doit être conclu pour une durée de trois ans. Si votre SCI a un but commercial, elle signe des baux pour six ans.

Mettre fin au bail

Le bailleur ne peut mettre au bail qu'en cas de vente ou de **reprise du bien pour l'habiter**. Ce dernier cas n'est possible **que pour une SCI familiale** et si vous-même ou l'un de vos associés veut y habiter.

Donner en location un logement d'habitation

Ici, aucune subtilité : les règles pour la location d'un bien à une personne physique ne diffèrent en rien lorsque le propriétaire est une personne physique ou une SCI.

Effectuer un investissement locatif

Votre SCI peut bénéficier des avantages fiscaux du dispositif Scellier. Les règles sont identiques que l'acquéreur soit une SCI ou un particulier.

Évidemment, pour bénéficier de cet avantage, il faut que vous ayez choisi pour votre SCI le régime de l'imposition sur le revenu. Chaque associé bénéficie de l'avantage fiscal en fonction de sa quote-part.

La location de locaux commerciaux

Comme pour un bail d'habitation, le bail commercial est régi par les règles classiques en la matière. Ainsi, votre locataire doit être immatriculé au registre du commerce ou au répertoire des métiers. Le local doit être loué nu et le bail est conclu pour une durée de neuf ans. **En cas de non-renouvellement, votre SCI devra verser des indemnités.**

