

## **Société Civile Immobilière**

### **SOMMAIRE**

|                                                                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I. Pourquoi créer une société civile immobilière? .....                                                                        | 2  |
| A. Eviter les inconvénients de l'indivision .....                                                                              | 2  |
| B. Optimiser la transmission du patrimoine immobilier .....                                                                    | 4  |
| C. Protéger un patrimoine familial d'une dispersion .....                                                                      | 5  |
| D. Stratégie matrimoniale .....                                                                                                | 6  |
| E. Outil de gestion du patrimoine professionnel .....                                                                          | 6  |
| II. Règles de constitution et de fonctionnement .....                                                                          | 7  |
| A. La rédaction des statuts .....                                                                                              | 7  |
| B. La vie sociale de la SCI .....                                                                                              | 9  |
| III. Imposition des résultats de la SCI .....                                                                                  | 10 |
| A. Régime d'imposition .....                                                                                                   | 10 |
| B. Modalités d'imposition .....                                                                                                | 11 |
| 1. Généralités .....                                                                                                           | 11 |
| 2. Investissement en SCI dans le cadre d'un dispositif d'amortissement tel que le Robien recentré ou le Borloo populaire ..... | 11 |
| IV. La SCI et l'ISF .....                                                                                                      | 12 |
| V. La SCI et les plus values immobilières .....                                                                                | 12 |
| A. Cession par la société de l'immeuble social ou cession des titres .....                                                     | 12 |
| B. Modalités d'imposition .....                                                                                                | 13 |

## **I. Pourquoi créer une société civile immobilière?**

---

La décision de créer une SCI doit résulter d'une analyse exhaustive de la situation des futurs associés (situation patrimoniale et matrimoniale, profession, nombre d'héritiers,...) ainsi que de leurs objectifs en termes de stratégie patrimoniale (transmission, revenus complémentaires, préservation d'un patrimoine familial dans son unité...). Dans tous les cas, la SCI est un outil de gestion et de transmission de patrimoine nécessitant l'intervention de professionnels tout au long de sa vie (constitution, fonctionnement, dissolution).

La constitution d'une SCI peut dans certaines situations présenter des inconvénients dont il convient de tenir compte. Ainsi, l'acquisition d'un immeuble par une SCI ne permet pas aux associés de bénéficier des dispositions de certains prêts, tels les prêts d'épargne logement ou le prêt à taux zéro. De la même façon, l'associé ne bénéficiera pas des dispositions légales en matière de protection de l'emprunteur (loi SCRIVENER) : les règles qui protègent l'emprunteur non professionnel demandant un prêt pour financer l'acquisition d'un immeuble s'applique en cas d'acquisition directe du logement. En revanche, il est intéressant de noter que l'allocation de logement pourra bénéficier à un étudiant qui loue son logement à une SCI constituée entre ses parents, alors que l'aide au logement ne pourra être accordée à un étudiant locataire direct de ses parents.

Voici, un résumé non exhaustif des avantages de la SCI le plus souvent mis en avant.

### **A. Eviter les inconvénients de l'indivision**

Lors de l'acquisition d'un logement par plusieurs personnes (époux, concubins...) on a le choix entre acheter le bien en commun, autrement dit en indivision ou constituer une SCI, qui deviendra propriétaire du bien. L'indivision peut également résulter de la loi comme c'est le cas des héritiers avant qu'ils n'aient procédé au partage des biens de la succession (indivision successorale). La communauté qui est un des régimes réglant les rapports patrimoniaux des époux durant le mariage est un type d'indivision (indivision entre époux).

La SCI est souvent employée pour pallier les inconvénients liés à la nature précaire de l'indivision et afin d'éviter la dispersion d'un patrimoine familial immobilier. En effet, l'indivision est un état instable : nul ne peut être contraint à rester dans l'indivision et le partage peut être provoqué au moyen d'une demande en partage. L'indivision peut donc durer longtemps mais il suffit de la demande d'un seul pour y mettre fin, quelle que soit l'importance de ses droits dans l'indivision – la loi n'impose aucune majorité pour former la demande en partage. Par exemple, trois personnes ont acheté, ensemble et en indivision (sans passer par une SCI), une maison de campagne. Si l'une d'entre elles décide de vendre sa part et que les autres n'ont pas les moyens ou l'envie de la lui racheter, la totalité du bien sera alors vendue suivant le principe que "nul n'est tenu de rester en indivision".

Toutefois, le fonctionnement de l'indivision peut être aménagé conventionnellement et se rapprocher de celui de la SCI (voir 2). De plus, la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités assouplit la gestion de l'indivision (voir 1).

### **1. Aménagement du régime de l'indivision et intérêts de la SCI**

Lorsqu'il y a plusieurs héritiers ou acquéreurs, les biens deviennent indivis entre eux. Les décisions relatives à ces biens doivent, en principe, être prises à l'unanimité. Mais certains changements assouplissant ce régime ont été apportés par la loi du 23 juin 2006 relative aux Successions et Libéralités.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, les co-indivisaires représentant les 2/3 des droits indivis (au lieu de l'unanimité avant cette date) pourront prendre certaines décisions.

Il peut s'agir :

- d'accomplir des actes d'administration : il s'agit des actes de gestion normale d'un bien, qui en conservent la valeur et le font fructifier (ex : réaliser des travaux d'entretien),
- de confier à un indivisaire ou à un tiers un mandat pour gérer les biens,

- de vendre les biens meubles (ex : un fonds de commerce, une voiture) pour régler les dettes de l'indivision,
- de conclure ou renouveler des baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.

En contrepartie de cet assouplissement les indivisaires qui n'ont pas participé à la décision doivent être informés des décisions prises. A défaut ces décisions leurs seront inopposables (ne produiront pas d'effet à l'égard d'eux).

L'unanimité reste nécessaire pour tous les actes d'administration qui ne relèvent pas de l'exploitation normale des biens indivis. L'unanimité est toujours la règle concernant les actes de dispositions (vente, donation des biens immobiliers).

En ce qui concerne les actes conservatoires (mesures nécessaires ou utiles à la conservation des biens indivis), elles peuvent être prises par un seul indivisaire.

Toutefois, la constitution d'une SCI permet, en cas de mésentente ou séparation, de faciliter le sort du bien. Les membres de la SCI détiennent uniquement des parts sociales qui sont plus faciles à partager qu'un logement. En outre, un seul associé ne peut pas exiger la dissolution de la SCI et provoquer la vente du logement.

Par ailleurs, grâce à la grande liberté laissée aux associés pour aménager les modalités d'adoption des décisions et les pouvoirs du gérant, la SCI contribue à faciliter la gestion d'un bien immobilier indivis. Ainsi, il est possible de fixer des pouvoirs clairement délimités au gérant qui administre le bien et rend compte aux associés. De plus, il est possible de confier la gérance à plusieurs personnes afin de mettre sur un pied d'égalité 2 associés pré-éminents (des époux par exemple, associés avec leurs enfants). Il est également possible de mettre en place un conseil de gérance qui assure une gestion collective. Les majorités retenus diffèrent selon l'importance des décisions. Celles relatives à la gestion et à l'approbation des comptes sociaux sont en général adoptées à la majorité simple (la moitié des voix plus une). Les décisions plus graves, telles la vente du bien ou la modification des statuts, requièrent une majorité renforcée (2/3 des voix par exemple). Si rien n'est précisé dans les statuts, l'unanimité est exigée pour toutes les décisions.

La SCI est relativement stable puisque toute cession (vente ou donation) de parts peut être soumise à l'agrément des autres associés. En cas de décès d'un associé, si ses héritiers recueillent, en principe, librement ses parts, il est possible de contrôler leur entrée dans la SCI en insérant une clause d'agrément dans les statuts. Il peut être convenu statutairement que le décès entraîne la dissolution de la société ou que celle-ci continuera avec les seules associés survivants. Les héritiers de l'associé décédé seront alors évincés, et les autres associés devront leur rembourser la valeur des parts qu'ils ont recueillies.

Pour autant, en cas de mésentente grave entre les associés la SCI n'est pas plus viable que l'indivision. Lorsque le conflit entraîne la paralysie de la société, tout associé peut demander à ce qu'elle soit dissoute judiciairement. La SCI ne constitue pas la seule alternative à l'indivision : la convention d'indivision peut également organiser les rapports entre les différents indivisaires.

## **2. Aménagements conventionnels de l'indivision**

L'indivision peut être aménagée par une convention qui désignera un ou plusieurs gérants de l'indivision chargé des actes de gestion courante. Mais cette faculté ne concerne pas la vente de l'immeuble indivis, et par ailleurs ne s'applique pas en présence d'un incapable parmi les indivisaires. Cette convention d'indivision est obligatoirement passée devant notaire si l'indivision comporte un immeuble.

Malgré ces aménagements conventionnels, l'indivision reste un état instable : si la convention d'indivision est conclue pour une durée indéterminée, chaque indivisaire peut demander le partage à tout moment. Si la convention est conclue pour une durée déterminée (au maximum 5 ans renouvelable), les co-indivisaires gardent leur droit de provoquer le partage à tout moment à conditions d'avoir de justes motifs pour le faire.

Toutefois, il est important de noter que la constitution d'une SCI s'avère plus onéreuse que l'indivision ou même l'adoption d'une convention d'indivision. Pour cette raison, avant d'opter pour une formule de gestion commune, les propriétaires doivent soigneusement mesurer les enjeux financiers. Un notaire pourra les y aider.

## **B. Optimiser la transmission du patrimoine immobilier**

En organisant par avance la transmission du patrimoine immobilier, il est possible d'échapper aux droits de donation ou les réduire sensiblement.

### **1. Optimisation fiscale par des donations étalées dans le temps**

Si un immeuble est détenu au travers d'une SCI, ce sont des parts sociales qui font l'objet d'une donation ou succession et non plus l'immeuble lui-même.

- La SCI peut permettre d'associer les enfants et les parents dans un achat immobilier (une résidence secondaire ou une maison de famille par exemple). Par la suite, la transmission de la part des parents aux enfants ou aux petits-enfants pourra se faire progressivement, avec un coût fiscal mieux étalé dans le temps. En effet, il est plus aisé de fractionner la transmission des parts sociales et respecter les abattements de 50 000€ par parent et par enfant (30 000€ pour les petits-enfants) renouvelables tous les 6 ans (pour la règle du rappel fiscal des donations voir Fiche Technique DONATION). Un immeuble détenu en direct ne permet pas ce fractionnement.

**Exemple :** Une SCI a été constituée entre époux pour détenir un immeuble de rapport évalué à 400 000€. Par hypothèse, la société n'a pas d'autre actif, ni de passif. La valeur globale de la société est donc de 400 000€ (valeur de l'immeuble). Le capital social est divisé en 400 parts (200 parts par conjoint) soit 1000€ par part. Les parents décident de donner 100 parts à chacun de leurs 2 enfants dans un premier temps (50 parts transmises par le père, 50 parts transmises par la mère). Il n'y a pas d'imposition en raison de l'abattement de 50 000€ par donation de chaque parent à chaque enfant :  $100 \text{ parts par enfant} \times 1000\text{€ (valeur d'une part)} = 100\,000\text{€}$ , correspondant à 50 000€ transmis par la mère et 50 000€ transmis par le père pour chaque enfant

Cette opération peut être renouvelée tous les 6 ans en franchise d'imposition.

En conclusion, le fait d'avoir constitué une SCI permet aux parents de donner progressivement des parts de cette dernière et donc de transmettre gratuitement une partie de leur patrimoine.

- Il est possible de faire une donation de parts de la SCI à ses enfants, avec réserve d'usufruit. Dans ce cas, les droits de donation sont calculés uniquement sur la valeur de la nue-propriété des parts selon un barème fiscal (voir Fiche Technique DEMEMBREMENT). La part de la nue-propriété dans la pleine propriété augmente avec l'âge de l'usufruitier. Donc plus la transmission s'opère tôt plus l'économie sur la fiscalité est importante. En plus, les statuts permettent d'aménager largement les pouvoirs respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire.

Par exemple, un parent de 46 ans fait une donation de parts de SCI avec réserve d'usufruit. Les droits de donation seront calculés sur 40 % de la valeur du bien. Au décès du donateur, ses enfants recueillent automatiquement l'usufruit et deviennent ainsi propriétaires des parts de la SCI, sans droits de succession à payer.

Ce type de montage doit être accompagné des conseils avisés d'un notaire, afin d'écarter tout risque de redressement fiscal au titre de l'abus de droit.

## **2. La sauvegarde du contrôle de la SCI même en cas de donation :**

La constitution d'une SCI présente un intérêt pour des parents qui souhaitent, de leur vivant, transmettre une partie de leur patrimoine à leurs enfants, tout en gardant la gestion de ce patrimoine. La société permet de dissocier la propriété du pouvoir de gérer. Les parents qui donnent les parts de la société à leurs enfants, peuvent être nommés gérants, les enfants n'ayant un droit de regard sur la gestion que dans le cadre de leurs prérogatives d'associés.

La constitution de la SCI revêt un intérêt particulier en présence d'enfants mineurs ou d'incapables majeurs ou mineurs. La transmission en direct d'un patrimoine mobilier ou immobilier, à une telle personne peut être source de difficultés de gestion, liées à l'intervention des autorités chargées de la protection (tuteur, curateur, juge de famille...). Au contraire, dans une SCI où certains associés sont mineurs ou incapables, le gérant continue à exercer le contrôle sur la société et prend les décisions de gestion.

## **3. La déductibilité du passif social de la valeur des parts**

Toujours, en matière de transmission de patrimoine, le recours à l'emprunt par la SCI peut être intéressant. Le solde du prêt viendra diminuer la valeur des parts pour le calcul des droits de donation. Par exemple, si une SCI emprunte 120 000 € pour financer un bien d'une valeur de 140 000 €, l'actif net, c'est-à-dire l'actif brut minoré de l'emprunt, ne s'élève qu'à 20 000 €. C'est ce montant qui sera retenu pour le calcul des droits de mutation liés à la donation des parts.

Si la SCI achète un immeuble, elle peut être constituée avec un capital faible (il n'y a pas de minimum légal). Si la société n'emprunte pas pour acheter l'immeuble, ce sont les associés qui au travers des comptes courants d'associés vont financer l'achat. La société inscrira cette dette à l'égard de ses associés au passif. Avant le remboursement de ces comptes courants, la transmission des parts se fera aussi en déduisant ce passif de la valeur des parts. Toutefois, la constitution d'une SCI à capital faible est liée à une imposition importante des plus-values lors d'une cession ultérieure des parts sociales - la plus-value est égale au prix de cession des parts diminué du prix d'acquisition (voir chapitre V. La SCI et les plus values immobilières). En conséquence, une analyse des objectifs recherchés par le client s'impose impérativement au moment de la constitution de la SCI (par un expert comptable, avocat spécialisé, notaire).

## **C. Protéger un patrimoine familial d'une dispersion**

La création d'une SCI pour la détention d'un patrimoine familial immobilier, permet d'assurer la préservation de l'unité de ce patrimoine, par rapport au risque d'une indivision entre héritiers. Elle facilite le partage dans la mesure où il est plus facile de partager des parts de société qu'un immeuble, ou même plusieurs immeubles de valeurs souvent inégales.

La SCI peut être un moyen de protéger son conjoint en présence par exemple d'héritiers issus d'un précédent mariage. Un couple marié peut décider de mettre sa résidence principale en SCI. Au moment du décès de l'un d'eux, la société continuera d'exister, permettant au survivant de conserver le logement. Il suffit aux époux de prévoir, dans les statuts, qu'au décès de l'un des associés, la société continuera avec le survivant ou avec les héritiers qu'il aura agréés. Si le survivant ne les agrée pas, ils auront droit au remboursement de la valeur des parts, mais ils n'entreront pas dans la société.

La réunion des parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de la SCI, mais l'associé unique dispose d'une année pour trouver un nouvel associé ou pour dissoudre et liquider la SCI. Tout intéressé peut demander la dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an.

Une SCI à caractère familial est une société exclusivement constituée entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré inclus ( c'est-à-dire y compris les cousins germains). Toutes les autres SCI – et notamment celles constituées entre concubins - ne présentent pas ce caractère. La SCI familiale présentent quelques avantages : elle peut comme n'importe quel bailleur particulier, conclure un bail

d'une durée limitée à 3 ans et même d'une durée moindre pour des raisons professionnelles ou familiales. Pour les SCI non familiales et les bailleurs personnes morales, la durée minimale est de 6 ans.

## **D. Stratégie matrimoniale**

### **1. Aménagement des pouvoirs sur un immeuble**

Deux époux peuvent, seuls ou avec d'autres personnes, être associés d'une SCI. La création de la SCI entre conjoints peut être envisagée comme moyen de modifier le régime applicable aux biens qu'ils possèdent, sans avoir à changer de régime matrimonial. Par exemple, l'apport en société civile d'un immeuble de rapport constituant un bien personnel d'un époux marié en séparation de biens permet de soumettre la gestion de cette immeuble aux règles fixées dans les statuts.

### **2. Moyen de répartir les droits entre époux**

Une SCI peut être envisagée pour construire un immeuble. Lorsque plusieurs personnes veulent construire ensemble sur un terrain appartenant en propre à l'une d'elle, la SCI leur permet d'accéder aux mêmes droits.

Lorsque des époux mariés sous le régime de la communauté ou des concubins construisent une maison avec des fonds communs (ou en empruntant pour le compte de la communauté) sur un terrain propre à l'un d'eux, la maison deviendra le bien propre du propriétaire du terrain (art. 1406 du code civil). Il sera alors débiteur envers la communauté d'une indemnité (dite récompense), égale au profit procuré à son patrimoine par la construction, au jour de la dissolution de la communauté ou de la séparation. Si les époux ou les concubins souhaitent avoir des droits égaux sur la construction, ils ont intérêt à constituer une SCI. Le conjoint propriétaire du terrain apportera son terrain à la SCI, qui fera construire. Les époux seront alors titulaires de droits sociaux représentant la valeur du terrain et celle de la construction.

## **E. Outil de gestion du patrimoine professionnel**

### **1. Faciliter la transmission de l'entreprise**

Les chefs d'entreprise et les professionnels libéraux qui exercent leur activité dans un immeuble qu'ils possèdent ou qu'ils achètent à cette fin ont plusieurs solutions : conserver le bien dans leur patrimoine privé, le mettre à l'actif de leur entreprise ou le porter à l'actif d'une SCI. L'option pour une SCI présente l'avantage de vendre plus aisément l'entreprise. Il est en effet plus facile de trouver un acquéreur lorsque la cession ne porte que sur le seul fonds de commerce, le coût d'acquisition des murs étant souvent trop élevé. D'autre part, l'entrepreneur aura la possibilité de percevoir des loyers de l'immeuble complétant ainsi sa retraite. Enfin, s'il souhaite transmettre son patrimoine à ses enfants de son vivant ou organiser par avance le règlement de sa succession, il pourra plus facilement composer les lots revenant à chaque enfant. Il répartira alors les parts sociales de la SCI et transmettra éventuellement l'entreprise à l'enfant intéressé à reprendre l'affaire.

### **2. Une relative protection de l'immeuble contre les créanciers.**

Une SCI permet aussi de séparer nettement patrimoine professionnel et privé, protégeant ainsi les immeubles d'éventuelles poursuites de créanciers de l'entreprise. L'immeuble appartenant à la SCI, ils ne pourront appréhender que les parts sociales, ce qui leur est moins favorable : la valeur des parts est diminué des dettes de la SCI (un emprunt par exemple). Attention toutefois, la séparation des patrimoines devient inopérant lorsque les créanciers peuvent faire tomber l'écran de la SCI pour appréhender directement l'immeuble, en prouvant que la SCI a été constituée pour éluder leurs droits (art. 1167 du Code Civil). Par exemple, s'ils parviennent à établir que la SCI a été constituée au moment où la situation financière de l'entreprise se dégradait.

### **3. Assurer à l'exploitant, et éventuellement à des membres de sa famille, des revenus fonciers complémentaires**

L'entreprise verse à la SCI un loyer, qui doit correspondre à la valeur locative de l'immeuble. Le bénéfice de la SCI, constitué essentiellement de ces loyers, déduction faite des charges et notamment des intérêts d'emprunts, est réparti entre les associés en proportion de leur part dans le capital.

Ce bénéfice constitue pour les associés et donc pour l'exploitant, une fois les emprunts remboursés, un revenu foncier complémentaire imposable au titre de l'impôt sur le revenu. S'il décide de céder son entreprise, il conservera cette source de revenus, notamment en prévision de sa retraite.

### **4. Les inconvénients**

Il est important de noter que dans cette hypothèse la capacité financière de l'entreprise individuelle ou de la société commerciale est moins importante, puisqu'elle ne comporte pas l'immeuble à son actif. Il est donc moins facile pour le professionnel d'obtenir des financements. En effet, la banque consent plus volontairement un crédit lorsqu'elle peut prendre une hypothèque sur l'immeuble, ce qu'elle ne peut obtenir aussi aisément lorsque l'immeuble appartient à une SCI.

Un autre inconvénient du maintien de l'immeuble dans le patrimoine privé est qu'il est impossible d'amortir le bien et de déduire ses frais d'acquisition. Les frais d'acquisition (frais d'acte, honoraires du notaire, droits d'enregistrement acquittés au moment de l'achat de l'immeuble) ne peuvent être déduits du résultat professionnel que si l'immeuble est inscrit à l'actif professionnel. Quant aux charges locatives sont déductibles dans tous les cas, que l'immeuble soit inscrit à l'actif professionnel ou détenu par l'intermédiaire d'une SCI dans le patrimoine privé.

Toutes ces hypothèses requièrent, bien entendu, le conseil d'un expert comptable qui effectuera une analyse globale de la situation pour y adapter au mieux le montage envisagé.

## **II. Règles de constitution et de fonctionnement**

Les SCI ont pour vocation première la gestion d'un patrimoine immobilier et leur objet est civil, et non pas commercial. Généralement, l'objet d'une SCI est limité à l'acquisition et la gestion d'un bien immobilier et, le nom donné à la société reprend souvent l'adresse ou le nom de l'immeuble lui-même. Il est conseillé de créer une société par immeuble, afin d'en rendre la cession plus aisée : il suffit alors de vendre les parts sociales représentatives de l'immeuble, ce qui serait impossible si une seule société détenait plusieurs immeubles.

Il y a certaines formalités à accomplir en vue de constituer la SCI. Pour une idée générale sur les étapes de la procédure de constitution (obligations déclaratives et d'enregistrement), vous pouvez consulter le site de l'Agence pour la création d'entreprises : [www.apce.com](http://www.apce.com) ou se rendre au Centre de Formalité des entreprises le plus proche.

Mais les formalités ne se limitent pas à la création. Pendant toute la durée de vie de la SCI, les associés doivent respecter une certaine discipline comptable et fiscale. D'où la nécessité de tenir une assemblée générale annuelle et de publier les comptes.

### **A. La rédaction des statuts**

Les statuts organisent la vie sociale de la SCI. La rédaction des statuts étant une opération délicate, il est conseillé de faire appel à un professionnel afin de les adapter à la situation particulière de chacun. Les associés doivent établir et signer les statuts de la société qui mentionnent obligatoirement certains points : les apports de chaque associé, la forme de la société, l'objet, l'appellation, le capital social, la durée (maximum 99 ans), le siège social, ses règles de fonctionnement. L'intervention d'un notaire (acte authentique) est obligatoire lorsque les statuts constatent l'apport d'un immeuble.

Rédigé par : Téodora PETROVA  
Validé par : Séverine SALINIER

Réf. doc : FT-SCI\_00  
Date de la version :

05 septembre 2006

Révisé par :  
Validé par :

Date dernière révision :

Le succès de la SCI s'explique également par la souplesse des règles de fonctionnement. Ainsi, aucun capital social minimum n'est fixé par la loi.

### **1. Le montant du capital social : une décision importante**

Les statuts fixent donc librement son montant et les conditions de sa libération. Le montant du capital faible ou élevé dépend des objectifs des associés. Un capital faible oblige la société de financer son actif social soit en empruntant soit en utilisant les comptes courants d'associés. Ainsi, elle bénéficie de l'effet de levier fiscal du crédit (ou du compte courant qui constitue une dette envers les associés) en déduisant de ses résultats les intérêts de l'emprunt. En cas de cession, le passif de la société est déductible de la valeur des parts. Les droits de mutation sont donc moins élevés :

*Exemple : Constitution d'une SCI avec capital faible et droits de mutation.*

La SCI est constituée en vue de l'acquisition d'un immeuble d'une valeur de 110 000 € avec apport en compte courant d'un montant de 100 000 € et capital social de 10 000 € :

Bilan simplifié de la SCI

|               |         |                |         |
|---------------|---------|----------------|---------|
| Immeuble      | 110 000 | Capital social | 10 000  |
|               |         | Compte courant | 100 000 |
| Total Actif : | 110 000 | Total Passif : | 110 000 |

L'associé donne ou vend les parts sociales de la SCI peu de temps après l'acquisition de l'immeuble. Les droits de mutation à titre gratuit ou onéreux sont faibles car ils sont calculés sur une base de 10 000 € puisque le financement par compte courant constitue un passif déductible de l'actif social (110 000 – 100 000).

Cela posera cependant une difficulté au moment de la cession ultérieure des parts, lorsqu'il faudra déterminer le montant de la plus-value sur titres réalisée par l'associé cédant. Le prix d'acquisition des parts étant par hypothèse faible, la plus-value risque d'être élevée. Si le capital a au contraire été fixé à un niveau élevé, la plus-value réalisée par l'associé qui cède ses parts sera bien moindre, car elle sera calculée à partir d'une valeur de souscription élevée (et ce, même si le capital n'a été libéré qu'ultérieurement).

*Exemple (suite) :* Au fur et à mesure du remboursement du compte courant d'associé (ou de l'emprunt), le passif social diminuera. Par conséquent les droits de mutation seront plus importants.

L'associé cède ses parts sociales quand le compte courant ou l'emprunt est totalement remboursé.

Dans ce cas le prix de cession des parts est égal à l'actif social alors que les parts sociales ont été acquises pour 10 000 € soit une plus-value de 100 000 € (sans tenir compte de la revalorisation de l'immeuble).

Cet exemple montre l'importance de déterminer le montant du capital social en fonction des objectifs recherchés par les associés.

### **2. Les associés**

Il faut au minimum 2 associés pour constituer une SCI, leur nationalité étant indifférente. Le fait d'être mineur n'est pas un obstacle. Toutefois, le mineur non émancipé ne peut pas agir personnellement. Le contrat de société est signé en son nom par son représentant légal (l'accord des parents est nécessaire en cas d'administration pure et simple). Au moment de la signature des statuts c'est le notaire qui veillera au respect de ces conditions.

Les époux peuvent, seuls ou avec d'autres personnes, être associés d'une SCI. Les parts sociales peuvent être des biens propres ou des biens communs. Lorsque les époux sont séparés de biens, les parts correspondant à chaque apport constituent des biens propres au même titre que les biens apportés. Lorsque les époux sont mariés sous un régime de communauté, les parts peuvent représenter des biens propres ou communs. Par principe, tous les biens (parts sociales) acquis par les époux pendant le mariage sont présumés être des biens communs. En revanche, si un époux

apporte un bien propre et qu'il souhaite que les parts sociales lui soient propres, il faut insérer dans l'acte d'apport une clause d'emploi ou de remploi d'un bien propre.

Chaque époux peut, en principe, apporter à la société des biens de communauté. Cependant, il est nécessaire de recueillir le consentement de l'autre époux lorsque l'apport porte sur le logement familial ou les meubles qui le garnissent et ceci même s'il s'agit de bien propre de l'époux apporteur.

Lorsqu'un seul des époux fait un apport, la qualité d'associé appartient, en principe, à celui des deux époux qui a fait l'apport ou réalisé l'acquisition (même s'il s'agit d'un apport ou d'un achat de parts sociales réalisé au moyen de biens communs). Toutefois, le conjoint bénéficie d'un droit de revendication de la qualité d'associé pour la moitié des parts souscrites ou acquises lorsque la souscription (ou l'achat) est réalisée à l'aide de biens communs. Afin de permettre l'exercice de ce droit de revendication, l'époux qui envisage d'employer des biens communs pour faire un apport à une SCI ou acquérir des parts sociales doit en avertir son conjoint et justifier de cet avertissement dans l'acte d'apport ou d'acquisition. L'époux commun en biens d'un associé d'une SCI ne peut pas être condamné solidairement avec celui-ci au paiement des dettes sociales du seul fait que les parts souscrites pendant le mariage le sont avec des biens communs s'il n'a pas lui-même revendiqué la qualité d'associé.

### **3. Les modalités de fonctionnement**

La loi laisse une grande liberté pour organiser la vie sociale de la SCI. Les statuts fixent les pouvoirs du ou des gérants, les modalités de consultation des associés, les règles de quorum et de majorité aux assemblées, les conditions d'agrément de nouveaux membres en cas de cession des parts, les modalités d'exercice du droit de retrait et d'exclusion des associés, les modalités de répartition des bénéfices et des pertes.

## **B. La vie sociale de la SCI**

### **1. La désignation d'un gérant est obligatoire**

Le gérant a pour mission de gérer au quotidien l'activité de la société dans le cadre de son objet social. Représentant de la SCI à l'égard des tiers, il est responsable de ses actes devant les associés, qui peuvent lui laisser une grande liberté d'action ou au contraire limiter son domaine d'intervention. Le gérant est désigné soit dans les statuts soit ultérieurement sur décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales (ou selon les dispositions statutaires). Il peut être désigné parmi les associés ou être étranger à la société. Sauf disposition contraire des statuts, il est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Mais on peut subordonner la révocation du gérant à une décision unanime des associés.

### **2. Le pouvoir de décision des associés**

Comme cela a été dit, les pouvoirs du gérant peuvent être aménagés librement par les statuts. Dès lors qu'une opération envisagée dépasse le cadre strict de la gestion courante de la société, donc les pouvoirs conférés au gérant, une décision collective des associés doit l'autoriser. En outre, la loi réserve expressément aux associés certaines décisions : celles visant à modifier les statuts (par exemple, un changement de dénomination, une modification du capital ou des dates de clôture des exercices sociaux). Ces décisions doivent être prises par les associés réunis en assemblée générale, à la majorité prévue dans les statuts ou, à défaut, à l'unanimité des associés.

### **3. La responsabilité des associés**

Les associés sont redevables des dettes proportionnellement au nombre de parts qu'ils détiennent dans le capital social. Toutefois, les statuts peuvent fixer une répartition différente, mais elle ne joue que dans les relations entre associés et ne peut être opposée aux tiers. Il est important de noter que les aménagements des statuts ne peuvent priver un associé de tout droit aux bénéfices ou lui imposer la prise en charge de la totalité des pertes de l'exercice. Toute clause en ce sens sera nulle. Les actes passés par le gérant au nom de la société engagent celle-ci (et par conséquent ses associés) dès lors qu'ils concourent à la réalisation de l'objet social. Les associés sont responsables de ces actes à l'égard des tiers et doivent prendre en charge les dettes qui peuvent en résulter. De

même, ils sont responsables des décisions qu'ils ont adoptées en assemblée ou par le biais d'une consultation écrite. Cependant, dans un premier temps, les créanciers doivent agir contre la société et ne peuvent poursuivre le recouvrement des dettes auprès des associés que s'ils n'ont pu obtenir d'elle le remboursement complet de la créance.

Le redressement judiciaire de la SCI ne peut pas entraîner automatiquement celui des associés. Toutefois en cas de relations anormales entre les associés et la SCI (confusion de patrimoines par le fait qu'un associé puise dans le fonds sociaux pour ses besoins personnels), la procédure collective engagée contre la société peut être étendue au patrimoine des associés. Ils devront lors répondre des dettes de la société sur leur propre patrimoine.

#### **4. Les obligations fiscales et comptables de la SCI**

Ces contraintes sont différentes selon que la SCI est soumise à l'impôt sur le revenu (IR) ou à l'impôt sur les sociétés (IS). Seul le cas des SCI à l'IR est analysé dans cette fiche technique.

En cours de vie sociale, les SCI relevant de l'IR doivent remplir une déclaration (n°2072) des résultats de l'année civile écoulée.

Ces sociétés n'ont pas à tenir une « comptabilité d'engagement » sauf cas exceptionnels. La tenue d'une comptabilité simple de trésorerie est obligatoire.

### **III. Imposition des résultats de la SCI**

#### **A. Régime d'imposition**

La SCI relève de l'impôt sur le revenu. Elle est dotée de la "transparence" fiscale - les associés sont directement taxés pour la quote-part des bénéfices leur revenant dans la catégorie des revenus fonciers.

Mais la SCI peut être soumise à l'Impôt sur les sociétés (IS) dans certains cas :

- d'office si elle exerce une activité que l'administration fiscale considère comme commerciale : location meublée, location de locaux nus moyennant un loyer en fonction du chiffre d'affaires, SCI ayant une activité de marchands de biens, location d'immeuble industriel ou commercial avec le mobilier et le matériel nécessaire à l'activité du locataire.
- sur option signée par tous les associés et adressée au service des impôts du siège social : cette option est irrévocable. Il est important de préciser que le régime d'imposition à l'IS ne permet pas l'option fiscale pour les dispositifs Robien, Borloo populaire, ZRR.

Le caractère commercial de la location meublée aboutira à une imposition à l'IS de l'ensemble du résultat de la SCI.

Toutefois, cette location n'a pas un caractère commercial si :

- ces meubles appartiennent à un tiers qui n'a pas la qualité d'associé de la SCI,
- leur mise à la disposition des locataires fait l'objet de conventions distinctes des contrats de bail portant sur les locaux nus,
- la SCI ne retire aucun profit de la mise à disposition de ces meubles, les logements étant loués au même prix que les logements vides (selon la jurisprudence).

L'administration considère également que les loyers perçus par une société civile immobilière en contrepartie de la location d'un local nu a le caractère d'un revenu foncier si elle est exclusive de toute participation aux profits tirés de la location des meubles par le gérant de la société et propriétaire des meubles (réponse administrative « Le Douarec » AN 21-7-1979).

Une attention particulière doit être portée dans le cas où l'immeuble est occupé par un associé :

- locaux non affectés à l'habitation : la valeur locative des immeubles ou parties d'immeubles non affectés à l'habitation dont la société concède gratuitement la jouissance aux associés ou à des tiers est imposable. En contrepartie, la société peut déduire, dans les conditions de droit commun, les dépenses qui se rapportent à ces locaux.

- locaux d'habitation : si la SCI met gratuitement le logement à la disposition de ses associés, la valeur locative du logement n'a pas à être déclarée dans les recettes brutes de la société mais en contrepartie les charges afférentes au logement ne sont pas admises en déduction.

Lorsque l'associé peut se prévaloir d'un contrat de bail qui lui a été consenti par la société, le loyer est en principe imposable et corrélativement les charges sont déductibles. Toutefois, l'administration s'attache à réprimer l'abus de droit consistant à acquérir un immeuble sous le couvert d'une SCI, puis à conclure avec l'associé occupant un bail purement formel en vue de faire échec aux dispositions de l'art. 15, II du CGI qui exonèrent l'avantage en nature des associés logés à titre gratuit mais interdisant la déduction des charges afférents à l'immeuble, et donc la constatation éventuelle de déficits fonciers. Les critères de l'abus de droit sont la fictivité de l'acte ou l'intention exclusivement fiscale de son auteur (pouvoir déduire des charges sur la résidence principale ou secondaire et éventuellement constater un déficit imputable sur le revenu global alors que sans la SCI ceci n'est pas possible). Donc, même si les associés paient un loyer conforme au prix du marché, le montage pourrait être remis en cause. L'objection que la SCI est créée pour permettre la transmission de l'immeuble aux enfants est inefficace – l'administration répondra que sans le contrat de bail, l'objectif peut parfaitement être atteint.

Suite à un redressement et en cas de contestation par le contribuable, la jurisprudence a retenu comme des indices d'un abus de droit :

- le contrôle exclusif ou quasi-exclusif de la SCI par les occupants du logement ;
- le bref délai écoulé entre la création de la SCI et l'acquisition de la résidence principale ou secondaire (par exemple, la société a été constituée juste avant l'acquisition du logement ou juste avant la réalisation de travaux importants)
- le fait que l'immeuble constitue le seul élément d'actif de la société ;
- la société n'a disposé d'aucune source de financement qui lui est propre.

## **B. Modalités d'imposition**

### **1. Généralités**

Lorsque les associés sont des personnes physiques, les bénéfices sont déterminés selon les règles d'imposition applicables aux revenus fonciers. Les associés sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers sur la part des bénéfices de la SCI qui leur revient en fonction du nombre de parts qu'ils détiennent. Une répartition différente des bénéfices pourra être prévue dans les statuts (notamment dans le cadre d'une SCI familiale, si on souhaite avantager un enfant en vue de financer ses études). Attention toutefois, les frais de constitution de la SCI ne sont pas déductibles.

### **2. Investissement en SCI dans le cadre d'un dispositif d'amortissement tel que le Robien recentré ou le Borloo populaire**

Chaque associé de la SCI l'amortissement à hauteur de son nombre de part dans la société. S'ils sont 4 associés à parts égales, chacun déduit l'amortissement à hauteur de 25 % du prix d'acquisition et 25% des autres charges. Si certains font partis du même foyer fiscal, il faut en tenir compte : le plafond d'imputation du déficit foncier sur le revenu global de 10 700 € s'applique une seule fois par foyer fiscal. Par exemple une SCI familiale constituée par un couple marié et leur enfant majeur, ayant un foyer fiscal propre : le couple marié a 10 700 € pour leur foyer fiscal et leur enfant a 10 700€ à lui seul.

Attention, lorsque le logement appartenant à la société est loué à l'un des associés ou **à un membre du foyer fiscal** d'un associé, ce dernier ne peut pas bénéficier du régime d'amortissement.

Sous réserve qu'il n'appartienne pas au foyer fiscal de l'associé, le locataire peut être un ascendant ou un descendant de l'associé.

Il est important de noter que si le logement est soumis au dispositif Robien recentré ou Borloo populaire, l'apport à une société en cours d'investissement est analysé comme une cession par l'administration fiscale qui voit donc un non respect de l'engagement de location par l'investisseur. Pour cette raison, l'investissement Robien détenu par une SCI se fait dès l'acquisition.

Néanmoins, si le logement n'a jamais été occupé, l'apport à la SCI peut avoir lieu (cet apport est considéré comme une cession mais le logement a toujours les caractéristiques d'un logement neuf). L'engagement de location sera alors pris par la SCI et les associés prendront un engagement de conserver les parts sociales. Par conséquent, il est conseillé de faire une SCI par immeuble.

## IV. La SCI et l'ISF

---

L'apport ou l'acquisition d'un immeuble par une SCI ne permet pas de faire une économie au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune. Ce sont les parts sociales qui seront taxées entre les mains de l'associé.

En cas de démembrement du droit de propriété, un redevable de l'ISF ne peut minorer l'impôt pesant sur son patrimoine en apportant à une SCI la nue-propriété de ses biens puisque l'usufruitier doit déclaré dans son patrimoine le bien pour sa valeur en pleine propriété

## V. La SCI et les plus values immobilières

---

Dans le cas général où une SCI de location (soumise à l'impôt sur le revenu) ne comprend que des associés personnes physiques, les plus-values immobilières réalisés par son intermédiaire (cession de l'immeuble par la société) ou directement par les associés (cession des parts) sont soumises au régime des plus-values privées.

### A. Cession par la société de l'immeuble social ou cession des titres

La plus-value immobilière constatée lors de la **cession de l'immeuble** est **déterminée au niveau de la société** – le point de départ du délai de détention est la date d'acquisition du bien par la société.

Lorsqu'un associé a acquis ses titres au cours de la vie sociale, la revente de l'immeuble peut s'avérer plus intéressante sur le plan des plus-values. En effet, si la société détient l'immeuble avant l'entrée de l'associé dans la structure sociale, l'abattement de 10% par année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> sera calculé par rapport à la date d'acquisition du bien par la société. La plus-value est **imposable au nom de chaque associé** présent à la date de cession, en fonction de sa quote-part dans le capital, dans les même conditions que s'il était propriétaire de l'immeuble cédé.

Les exonérations prévues dans le cadre du régime d'imposition des plus-values réalisées par les personnes physiques (voir Fiche Technique Plus Values) sont pour la plupart applicables aux plus-values immobilières réalisées par l'intermédiaire d'une SCI.

Ce régime s'applique également aux plus-values de **cessions de parts sociales** des sociétés non soumises à l'IS dont l'actif est principalement constitué d'immeubles (notamment SCI dont l'immeuble est affecté à une activité civile de location).

Sont applicables les abattements et exonérations suivants :

- **immeubles détenus depuis plus de 15 ans** : un abattement de 10% par année de détention à partir de la 6<sup>ème</sup> aboutit à une exonération totale de la plus value lorsque la cession porte sur un immeuble détenu depuis plus de 15 ans. Pour un immeuble détenu par l'intermédiaire d'une SCI, la date d'acquisition à retenir est la date d'entrée dans le patrimoine de la SCI de l'immeuble cédé (date de l'apport ou date de l'achat par la société). Ne sont pas pris en considération la circonstance que certains associés aient pu acquérir leurs parts avant ou après cette date ou le fait que l'immeuble ait fait partie du patrimoine personnel d'un des associés avant cette date.

Soit par exemple un immeuble apporté à une SCI le 1<sup>er</sup> mars 1995 et revendu le 1<sup>er</sup> mai 2005. La période de référence pour le calcul de l'abattement est comprise entre le 1<sup>er</sup> mars 2000 et le 1<sup>er</sup> mai 2005 (soit 5 ans et 2 mois). Le pourcentage d'abattement sur la plus value s'élève à 5 ans x 10% = 50%.

- **exonération au titre de la résidence principale** : l'associé d'une SCI qui occupe, à titre de résidence principale, un immeuble appartenant à cette société et que celle-ci le met gratuitement à sa disposition, bénéficie en cas de cession à titre onéreux de cet immeuble ou de cette partie d'immeuble, de l'exonération prévue en matière d'habitation principale, de la même manière que s'il en avait été lui-même propriétaire. Dans cette hypothèse l'administration précise que l'exonération ne porte que sur :

- la fraction de l'immeuble occupée par l'associé à titre de résidence principale;
- la quote-part revenant à cet associé

Par exemple, un associé qui détient une participation de 80% dans une SCI et occupe à titre de résidence principale un appartement situé dans un immeuble appartenant à la société représentant 60% de cet immeuble peut, en cas de cession de l'immeuble, bénéficier de l'exonération à hauteur de  $80\% \times 60\% = 48\%$  de la plus-value globale.

En revanche, l'associé d'une SCI ne peut prétendre au bénéfice de l'exonération si l'immeuble n'est pas mis gratuitement à sa disposition par la société, mais moyennant le versement d'un loyer.

- **exonération des cessions inférieures à 15 000€** : les plus-values de cessions d'immeubles, de parties d'immeuble ou de droits relatifs à ces biens réalisées par une SCI sont exonérées si leur prix de cession est inférieur à 15 000€. Ce plafond s'apprécie bien par bien au niveau de la société (et non au niveau de chaque associé)

- **titulaires de pensions de retraite ou d'une carte d'invalidité** : l'exonération des plus-values réalisées par les titulaires de pensions de retraite ou d'une carte d'invalidité sous certaines conditions tenant à leurs revenus et à l'importance de leur patrimoine ne bénéficie pas à l'associé d'une SCI de location.

- **un abattement fixe de 1000€** est pratiqué sur la plus-value diminuée, le cas échéant de l'abattement pour durée de détention. Il s'applique à chaque cession réalisée par une SCI, au niveau de la société et non sur la quote-part revenant à chaque associé.

## **B. Modalités d'imposition**

Les plus-values sont soumises à l'IR au taux de 16% plus 11% de prélèvements sociaux.

L'impôt sur la plus-value taxable réalisée par une SCI est déclarée :

- sur l'imprimé n° 2048 IMM par le gérant de la société ou son mandataire en cas de cession de l'immeuble. La déclaration doit être accompagnée du paiement par la société de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-values dû au prorata des droits sociaux détenus par les associés.
- sur l'imprimé n° 2048 M pour la cession de parts par l'associé cédant ou son mandataire. L'impôt est payé par le vendeur dans le mois de la cession.

Il est important de noter que outre la cession de l'immeuble social par la société et la cession des parts de la société par les associés, le régime des plus-values immobilières privées s'applique à l'occasion de certaines opérations concernant les sociétés civiles ou les associés :

- dissolution de la société : l'actif social est transformé en indivision et, par suite, la propriété des biens sociaux est transférée sur la tête de chaque associé.
- retrait d'un associé avec attribution d'éléments du patrimoine social
- assujettissement à l'IS : ce changement de régime d'imposition peut entraîner l'imposition des plus values latentes
- apports d'immeubles