PASCAL DÉNOS

Diplômé d'expertise-comptable
et Commissaire aux Comptes
DESS en Banques et Finances

GUIDE PRATIQUE DE LA SCI

Modèles prêts à l'emploi sur CD-Rom

www.editions-organisation.com/livres/denos

Troisième édition

© Éditions d'Organisation, 1998, 2001, 2004
ISBN : 2-7081-3175-3

Éditions
d'Organisation

2

LA CRÉATION DE LA SCI

La création d'une société civile immobilière nécessite d'accomplir des démarches administratives et juridiques. La constitution d'une SCI doit être élaborée avec beaucoup de soin, car une mauvaise rédaction des statuts risque de ne pas permettre d'atteindre les objectifs poursuivis.

1. La rédaction des statuts

Les sociétés civiles immobilières ne font l'objet d'aucune loi spécifique. Elles sont soumises au droit commun des sociétés civiles, qui définit le cadre juridique général de leurs statuts. À l'intérieur de ce cadre, les futurs associés ont toute liberté pour adapter les statuts à leurs objectifs par des clauses facultatives.

© Éditions d'Organisation

1.1. Attention aux SCI fictives

Si les éléments caractéristiques du contrat de société ne sont pas réunis (article 1832 du Code civil), la SCI est fictive et sa nullité[1] peut être demandée en justice.	
Cas de SCI fictives	• **Absence de pluralité d'associés :** une seule personne (le véritable apporteur) constitue une SCI avec un prête-nom (l'associé fictif est un « homme de paille », un « prête-nom »). Ce montage peut entraîner la nullité de la SCI . De plus, le prête-nom court un risque (sa responsabilité peut être engagée pour le remboursement des dettes...). Le véritable apporteur risque de perdre le contrôle des parts détenues par l'homme de paille, même s'il essaie de se garantir par la signature de cessions de parts en blanc (pratique illicite et peu sûre car le prête-nom peut vendre ses parts à un tiers, ou les parts peuvent être transmises aux héritiers suite au décès du prête-nom).
	• **Absence d'*affectio societatis* :** l'*affectio societatis* est l'intention de tous les associés de collaborer ensemble et sur un pied d'égalité au sein de la SCI. Dans une SCI familiale, les parents n'ont pas réellement l'intention d'être à pied d'égalité avec leurs enfants. De plus, les enfants ne sont associés que par la volonté de leurs parents. La SCI familiale ne possèdent pas alors d'*affectio societatis*[2].
	• **L'apport des associés est fictif :** la SCI acquiert un immeuble avec un emprunt. Le capital de la SCI est élevé mais n'est pas libéré immédiatement. Les loyers encaissés permettent de rembourser l'emprunt et de libérer les apports des associés. L'apport des associés est fictif car les associés n'ont jamais eu l'intention de financer le patrimoine social par le capital social mais par un emprunt bancaire. Les associés n'apportent pas d'argent à la SCI. La SCI va autofinancer son capital. Les associés peuvent cependant argumenter que le financement du capital social s'est effectué grâce aux bénéfices, qui ont vocation à être attribués aux associés (voir cas pratique page 78).

…/…

1. La société fictive est la principale cause de nullité. Il existe cependant d'autres causes de nullité : d'une part, les causes de nullité en général (consentement, capacité, objet, fraude) et d'autre part, les causes spécifiques tenant à la violation de l'article 1832 ou 1833 du Code civil (objet illicite et absence d'intérêt commun).
2. Le recours en justice pour défaut d'*affectio societatis* est délicat, car il est fondé sur des notions psychologiques peu compatibles avec les modes de preuve retenus par les tribunaux.

© Éditions d'Organisation

…/…

Conséquences d'une SCI fictive	• **Une SCI fictive peut-être annulée par décision de justice dans le cadre d'une action en nullité[1].** Cependant, les risques d'annulation d'une SCI fictive sont assez limités dès lors que la SCI n'est pas frauduleuse.
	• **La cause de la nullité peut être régularisée :** la nullité peut être régularisée jusqu'à ce que le tribunal ait statué. De plus, le tribunal ne peut prononcer la nullité que deux mois après le début de la procédure. Enfin, il peut fixer un délai pour que les intéressés régularisent la nullité.
	• **La nullité n'a pas d'effet rétroactif :** les créanciers personnels des associés de la SCI ne peuvent donc pas faire réintégrer l'apport de leur débiteur dans son patrimoine (sauf s'il avait été fait en fraude de leur droit).

1.2. Les associés

Deux associés suffisent pour créer une SCI. Il n'existe pas de nombre maximal d'associés. Toute personne peut être associée dans une SCI. Les associés doivent avoir la capacité de signer les statuts (leur consentement ne doit donc pas être vicié).

1.2.1. SCI entre époux

La SCI entre époux est possible quel que soit le régime matrimonial adopté.

1. Toute personne ayant intérêt à agir (créancier, administration fiscale, associé...) peut exercer l'action en nullité lorsqu'il s'agit d'une nullité absolue. Seule la personne dont la loi a voulu assurer la protection peut agir en justice lorsqu'il s'agit d'une nullité relative. Ces actions se prescrivent en trois ans à compter du jour où la nullité est encourue. Cependant, lorsque l'action est fondée sur la fraude, elle se prescrit en trente ans.

© Éditions d'Organisation

Si un seul des époux, mariés sous le régime légal, désire s'associer à une SCI au moyen de biens communs, il doit informer[1] son conjoint de la possibilité d'acquérir lui aussi la qualité d'associé, à peine de nullité de l'apport ou de l'achat. Les autres associés doivent alors agréer le conjoint qui souhaite devenir associé.

Si le conjoint dûment informé ne manifeste sa volonté de devenir associé uniquement lorsque l'apport est réalisé, les associés ne sont pas obligés de l'agréer. Dans ce cas, bien que les parts soient comprises dans la communauté, seul l'un des époux aura la qualité d'associé.

1.2.2. SCI avec des mineurs

Une SCI peut être constituée avec un mineur même s'il n'est pas émancipé (à partir de 16 ans), bien que cette qualité le rende indéfiniment responsable des dettes sociales. Pour la représentation du mineur, le consentement des parents est suffisant. Cependant, si le mineur a perdu l'un de ses parents et qu'il est placé sous administration légale sous contrôle judiciaire, l'autorisation du juge des tutelles est obligatoire.

Zoom N° 11

SCI et enfants mineurs

Dans une SCI, la responsabilité des associés est indéfinie. Pour protéger ses intérêts, un mineur ne peut devenir associé d'une SCI qu'avec l'accord de ses parents qui sont ses administrateurs légaux. Par prudence, l'autorisation du juge des tutelles est nécessaire (les avis sont partagés). Si le mineur est déjà associé d'une SCI, la SCI peut librement emprunter pour acheter un immeuble car c'est la SCI qui emprunte et non le mineur. L'autorisation du juge des tutelles n'est donc pas requise. La SARL de famille permet d'associer librement un mineur car la responsabilité des associés est limitée au montant des apports.

1. À défaut d'information, le conjoint peut engager une action en nullité de l'acte pendant les deux années qui suivent la révélation de celui-ci, ou les deux ans qui suivent la dissolution de la communauté si elle intervient avant.

© Éditions d'Organisation

Zoom N° 12

Une SCI peut acquérir des parts de SCI

Une SCI peut acquérir des parts d'une autre SCI ou d'une SCPI car cela est conforme à son objet social. Au niveau fiscal, le régime applicable dépend du régime de chacune des SCI. Supposons une SCI Alpha qui acquiert des parts sociales dans une SCI Bêta :

La SCI Alpha est imposée à l'IR :

- Si la SCI Bêta est imposée à l'IR, elle est transparente fiscalement. Son bénéfice imposable est alors déterminée selon les règles des revenus fonciers (c'est son activité – la location – qui détermine les règles applicables – les revenus fonciers). La SCI Alpha déclare sa quote-part de revenus fonciers dans la SCI Bêta. Les dividendes distribués par Bêta ne sont pas imposables car ils correspondent à des bénéfices déjà imposés.
- Si la SCI Bêta est imposée à l'IS, elle est opaque fiscalement. Le bénéfice imposable est déterminé selon les règles de l'IS. C'est la société Bêta qui paie l'IS. Les dividendes distribués par Bêta sont imposables au niveau d'Alpha en tant que revenus de capitaux mobiliers.

La SCI Alpha est imposée à l'IS :

- Si la SCI Bêta est imposée à l'IR, elle est transparente fiscalement. Son bénéfice imposable est alors déterminée selon les règles de l'IS (c'est l'activité de l'associé – règles IS – qui détermine les règles applicables – règles IS). La SCI Alpha déclare sa quote-part de résultat IS dans la SCI Bêta. Les dividendes distribués par Bêta ne sont pas imposables car ils correspondent à des bénéfices déjà imposés. Si la SCI Bêta vient à se déprécier, la SCI Alpha pourra comptablement provisionner les parts mais cette provision n'est pas déductible fiscalement à cause de la transparence fiscale.
- Si la SCI Bêta est imposée à l'IS, elle est opaque fiscalement. Le bénéfice imposable est déterminé selon les règles de l'IS. C'est la société Bêta qui paie l'IS. Les dividendes distribués par Bêta sont imposables au niveau d'Alpha en tant que revenus de capitaux mobiliers. Alpha peut appliquer le régime d'exonération des sociétés mères. Si la SCI Bêta vient à se déprécier, la SCI Alpha pourra provisionner les parts. Cette provision pour dépréciation suivra le régime des moins-values long terme (si participation supérieure à 5 %) qui pourra uniquement s'imputer sur les plus-values long terme réalisées au cours des 10 années suivantes (le solde sera imposé à 19 %). À défaut, elle sera perdue.

© Éditions d'Organisation

1.3. Les apports

Les apports par les associés sont obligatoires.

Un **bien indivis** peut être apporté à une SCI :

- un indivisaire apporte sa quote-part indivise,
- ou tous les indivisaires apportent le bien indivis. À la suite d'un décès, les héritiers (les indivisaires) apportent l'immeuble (le bien indivis) dont ils ont hérité à une SCI. En contrepartie de cet apport, ils peuvent recevoir des parts également indivises. Cependant, chaque co-indivisaire peut également recevoir un nombre de parts équivalant à ses droits indivis. Dans ce cas, l'indivision cesse et un partage de « fait » intervient. (Les règles protectrices du partage concernant les mineurs doivent être respectées, et le droit de partage de 1 % est versé au Trésor public.)

1.4. La participation aux résultats

Tous les associés doivent participer aux résultats.

1.4.1. Participation aux bénéfices

Les associés participent aux bénéfices (ou aux économies) proportionnellement à leur part dans le capital social. Cependant, une clause statutaire peut prévoir qu'une catégorie de parts sociales donnera droit à des dividendes plus importants même si la participation aux pertes est différente (la loi n'impose pas qu'il y ait identité de proportion dans la répartition des bénéfices et des pertes). Ainsi, des parents qui désirent conserver les revenus de l'immeuble apporté à la SCI peuvent prévoir qu'une partie plus importante des bénéfices leur sera attribuée.

© Éditions d'Organisation

1.4.2. Participation aux pertes

Vis-à-vis des créanciers de la SCI

- À l'égard des créanciers de la SCI, les associés sont indéfiniment responsables du passif social à proportion de leur part dans le capital social, quelles que soient les clauses statutaires. Les créanciers ne pourront poursuivre les associés qu'après avoir poursuivi vainement la SCI. (Si M. Debret est associé à 40 % dans une SCI qui a un passif de 1 000 000 €, il sera personnellement tenu de rembourser 400 000 € aux créanciers.)

Vis-à-vis des associés de la SCI

- Les associés participent aux pertes proportionnellement à leur part dans le capital social. Cependant, une clause statutaire peut limiter ou augmenter la participation des associés dans les pertes sociales (une clause peut limiter la contribution aux pertes d'un associé au montant de son apport). Cette clause est cependant inopposable aux tiers (à moins qu'ils ne l'acceptent expressément lorsqu'ils contractent avec la société).

1.5. Comment élaborer les statuts ?

Les statuts doivent être établis par **écrit** par acte sous seing privé ou par acte notarié (en l'absence d'écrit, la SCI n'est pas nulle, mais elle ne peut pas être immatriculée, et fonctionne alors comme une société de fait).

1.5.1. Acte sous seing privé

Les futurs associés peuvent élaborer les statuts de la SCI en complétant les statuts types (annexe n° 220) si la SCI à créer ne présente pas de complexité juridique.

Les statuts sont établis sur papier libre. Il faut laisser un espace suffisant (une marge à gauche ou en bas) qui permet au receveur de l'enre-

© Éditions d'Organisation

gistrement d'y apposer sa mention, et aux associés de faire des renvois lorsqu'une erreur a été commise. Chaque renvoi sera approuvé au moyen des paraphes des parties. Chaque page est numérotée et paraphée. Chaque original sera signé par chacun des associés. Chaque original doit mentionner le nombre des originaux.

Combien d'exemplaires des statuts ?	
Exemplaires originaux à signer par chacun des associés	**Copies certifiées conformes par le gérant**
• un à conserver au siège social ; • un pour le service de l'enregistrement ; • deux pour le greffe du tribunal de commerce ; • un par associé[1].	• pour le banquier ; • pour les administrations.

Les status types en annexe n° 220
Les statuts doivent comporter les mentions imposées par la loi, mais aussi les modalités de fonctionnement pratique de la société (choix et pouvoirs des gérants, mode de consultation des associés, majorité requise pour certaines décisions…) de façon à disposer des renseignements nécessaires quand se pose une question (à défaut, il faudrait en permancence se référer aux dispositions légales ou réglementaires). À l'opposé, les statuts ne doivent pas reproduire toutes les dispositions légales car le texte serait volumineux sans être adapté aux besoins de la société. De plus, les statuts, pour être à jour, devraient être modifiés par une assemblée générale extraordinaire chaque fois que les textes légaux font l'objet d'une modification ; ce qui entraîne un coût et un formalisme importants. C'est pourquoi les statuts types proposés en annexe réalisent un compromis entre des statuts trop longs et des statuts trop courts.

1. Chaque associé doit conserver son original car l'original accompagné le cas échéant des actes de cessions, constituera pour l'associé la justification de son titre.

© Éditions d'Organisation

1.5.2. Acte authentique

L'acte authentique est-il obligatoire pour la rédaction des statuts ?	
Les fondateurs peuvent avoir intérêt à confier la rédaction des statuts à un notaire (les honoraires sont négociables et dépendent de la complexité du montage juridique envisagé). Le notaire prendra en compte les préoccupations des futurs associés pour que les statuts soient adaptés à la situation, et éviter ainsi de sérieuses difficultés dans la vie de la société par la suite.	
Apport d'un immeuble à une SCI	Lorsqu'un immeuble ou un droit au bail supérieur à douze ans est apporté à une SCI, les statuts peuvent être rédigés par acte sous seing privé. Cependant, ils devront être déposés au rang des minutes d'un notaire avec reconnaissance d'écriture et de signature afin d'être publiés au bureau des hypothèques compétent.
SCI entre parents et enfants	Les statuts d'une SCI entre parents et enfants peuvent être valablement rédigés par acte sous seing privé. Dès lors que l'héritier membre de la SCI n'a pas été avantagé, le bien ne sera pas rapporté à la succession. L'acte authentique ne confère aucune sécurité complémentaire. Cependant, le recours au notaire permettra de bénéficier de ses conseils en matière de transmission de patrimoine car il est habitué à résoudre les problèmes successoraux.
SCI entre époux	Les statuts d'une SCI entre époux peuvent être valablement rédigés par acte sous seing privé. Cependant, l'acte authentique protège la SCI d'une action en nullité fondée sur le motif d'une donation déguisée[1]. Ainsi, les juges ont retenu la qualification de donation déguisée dans une SCI entre époux dont l'immeuble social avait été entièrement financé par le mari (statuts rédigés sous seing privé) – (Cass. civ. 1re, 17 mars 1987). Si la qualification de donation déguisée est retenue, elle entraîne la nullité de l'opération, ce qui fait perdre au survivant les avantages retirés de la SCI.

1. « Les avantages et les libéralités résultant d'un contrat de société entre époux ne peuvent être annulés parce qu'ils constitueraient des donations déguisées, lorsque les conditions en ont été réglées par un acte authentique » (article 1832-1 alinéa 2 du Code civil). L'article 1832-1 n'empêche pas de retenir le caractère indirect de la donation, ce qui permettra à l'un des époux en cas de divorce de révoquer la donation selon l'article 1096 du Code civil, ou de soumettre la donation à réduction en cas de décès.

© Éditions d'Organisation

1.6. L'objet social

L'objet de la SCI doit être rédigé très attentivement car une mauvaise rédaction est lourde de conséquences.

L'activité de la SCI doit être civile. Attention à une rédaction qui remet en cause la forme civile de la société ! En effet, si l'activité de la SCI est commerciale, les associés deviennent solidairement responsables des dettes sociales et la société est automatiquement soumise à l'IS (l'administration fiscale tolère, à concurrence de 10 %, les activités commerciales des sociétés civiles).

L'objet social détermine l'étendue des **pouvoirs du gérant vis-à-vis des tiers**. Attention à un objet étendu qui risque de laisser au gérant des pouvoirs illimités (voir page 100) !

Cas N° 14

◇ **SARL fictive créée par une SCI**

Une Société civile immobilière crée une filiale sous forme de SARL pour loger son activité commerciale afin de ne pas remettre en cause sa forme civile. La SCI a été condamnée à rembourser les dettes de la SARL car c'est une filiale fictive. ◇

Nos conseils pour la rédaction de l'objet social

Pour un modèle de clause, voir les statuts types n° 220

- Précisez dans l'objet de la SCI que la vente de l'immeuble social doit rester exceptionnelle. En effet, la SCI ne doit pas faire des acquisitions et des ventes répétitives. À défaut, la SCI aurait une activité de marchand de biens qui est une activité commerciale.
- Ne mentionnez pas dans l'objet social la location en meublé car c'est une activité commerciale.
- L'objet social doit prévoir la faculté pour la SCI de se porter caution afin de faciliter les opérations de financement. Cependant, le cautionnement risque de remettre en cause la force civile de la SCI.
- Vous devez restreindre l'objet de la SCI afin de limiter les pouvoirs du gérant.

© Éditions d'Organisation

1.7. Le nom

La dénomination sociale est libre. Elle peut être de pure fantaisie. Elle reprend souvent l'adresse de l'immeuble social (attention s'il y a plusieurs SCI dans le même immeuble !). Elle ne doit pas porter atteinte aux droits des tiers. Elle doit figurer sur tous les actes émanant de la société. (*N.B.* : la SCI peut être connue sous une raison sociale ; la raison sociale est obligatoirement composée du nom des associés.)

1.8. Le siège social

Le siège social détermine la nationalité de la société, les tribunaux territorialement compétents et le lieu d'accomplissement des formalités légales de publicité.

Le siège social peut être transféré dans tout autre lieu avec l'approbation de L'AGE. Les statuts peuvent donner tous pouvoirs au gérant pour effectuer ce transfert seul si le siège reste dans le même arrondissement du lieu d'immatriculation.

Zoom N° 13

❍ **Le siège social** peut être situé chez l'un des associés qui doit indiquer le nom de la SCI sur sa boîte aux lettres. ❍

1.9. La durée

La durée doit être déterminée dans les statuts. Elle court à dater de l'immatriculation de la société et ne peut excéder 99 ans. Elle peut être abrégée ou prorogée.

1.10. Les rapports avec les tiers

Les statuts ne peuvent pas limiter :

- **les engagements des associés vis-à-vis des tiers** (art.1857). Cependant, au niveau du fonctionnement interne de la SCI, les associés

© Éditions d'Organisation

peuvent limiter leur engagement. Si les tiers acceptent cette limitation en contractant avec la SCI, la clause leur est opposable.

- **les pouvoirs du gérant agissant dans le cadre de l'objet social** (art. 1849). Cependant, les pouvoirs du gérant peuvent être limités en restreignant l'objet de la SCI.

1.11. Les droits des associés

Les engagements d'un associé ne peuvent pas être augmentés sans le consentement de celui-ci (art. 1836). Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives (art. 1844, al. 1), et d'obtenir communication des livres et documents sociaux (art. 1855). Les associés peuvent poser des questions écrites (art. 1855) et le gérant doit rendre compte annuellement aux associés (art. 1856).

1.12. La fin de la société

Les clauses de dissolution (art. 1844-7) et de nullité (art. 1844-10 à 1844-15) sont déterminées par la loi.

1.13. Les clauses facultatives

La loi définit le cadre juridique général des SCI. À l'intérieur de ce cadre très souple, les futurs associés ont toute liberté pour adapter les statuts à leurs objectifs par des clauses facultatives[1].

- La modification des statuts (art. 1836) et la prorogation de la société (art. 1844-6) nécessitent en principe l'unanimité sauf dispositions contraires des statuts.
- Les règles de désignation et de révocation du gérant ainsi que ses pouvoirs internes (C. civ., art. 1846 à 1851) sont fixés par les statuts.
- Le régime des décisions collectives doit être précisé par les statuts (C. civ., art. 1852 à 1854). À défaut, les décisions collectives nécessitent l'unanimité (ce qui risque de rendre la SCI ingérable).

…/…

1. Sur de nombreux points, les dispositions légales sont ainsi énoncées : « sauf dispositions contraires des statuts » ; « à moins qu'il n'en soit disposé autrement dans les statuts » ; « dans le silence de la convention »…

© Éditions d'Organisation

…/…

- Une part indivise doit être représentée par un mandataire unique et une part démembrée doit être représentée par le nu-propriétaire[1] sauf disposition contraire des statuts.
- « La part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes se déterminent à proportion de sa part dans le capital social, sauf clause contraire » (C. civ., art. 1844-1) (voir page 64).
- « Le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices sauf clause contraire » (C. civ., art. 1844-9).
- La cession de parts sociales (voir page 235) est réglementée par les articles 1861 à 1863 du Code civil. Cependant, les majorités et les modalités prévues peuvent être modifiées par les statuts sans aboutir cependant à une impossibilité pour le cédant de se séparer de ses parts sociales.
- Les statuts peuvent obliger les associés à répondre aux appels de fonds de la gérance conformément à l'objet social ; imposer la tenue d'une comptabilité.
- Les statuts peuvent prévoir le fonctionnement des comptes courants et leurs modalités de remboursement ; les modalités d'exclusion d'un associé, et les modalités concernant son retrait volontaire ; le vote par correspondance…

2. Le capital social

La loi ne fixe aucun capital minimal car les associés sont responsables des dettes sociales sur leur propre patrimoine. Les futurs associés peuvent donc décider librement du montant du capital social.

Cas N° 15

◇ **Conversion du capital en euros pour les SCI existantes**

Une SCI au capital de 100 000 € divisé en 1 000 parts de 100 € décide de convertir son capital en euros. ◇

1. Sauf en ce qui concerne l'affectation des bénéfices.

© Éditions d'Organisation

Les sociétés existantes doivent convertir leur capital en euros selon deux méthodes :

1. Conversion globale du capital en euros

Capital en francs (a)	100 000
Taux de conversion (1 euro = 6,55957 F) (b)	6,55957
Capital en euros	
avant arrondi [(a) / (b)]	15 244,90
arrondi au « cent » le plus proche c	**15 244,90**
Nombre de parts (d)	1 000
Valeur nominale de la part en euros	
avant arrondi [c / (d)]	15,2449
arrondi au « cent » le plus proche (e)	15,24
Capital en euros [(e) × (d)]	**15 240,00**

Cette méthode est simple. Cependant, elle conduit à une valeur nominale de la part exprimée avec un nombre important de décimales. **Si cette valeur nominale est mentionnée dans les statuts,** l'obligation d'arrondir cette valeur au cent d'euro conduit à une différence au niveau du capital (15 240 au lieu de 15 244,90). Dans ce cas, la SCI doit utiliser la seconde méthode de conversion.

2. Conversion de la valeur nominale des parts sociales en euros

Valeur nominale de la part en francs (a)	100
Taux de conversion (1 euro = 6,55957 F) (b)	6,55957
Valeur nominale de la part en euros	
avant arrondi [(a) / (b)]	15,2449
arrondi au « cent » le plus proche c	15,24
arrondi pour des raisons de lisibilité	
• à la hausse (d)	16
• à la baisse (e)	15
Nombre de parts (f)	1 000
Capital en euros arrondi à la hausse (d) × (f)	16 000
Capital en euros	15 244,90
Augmentation de capital	***755,10***
Capital en euros arrondi à la baisse (e) × (f)	15 000
Capital en euros	15 244,90
Réduction de capital	***244,90***

© Éditions d'Organisation

Cette méthode conduit à un ajustement du capital par voie d'augmentation ou de réduction.

- **L'augmentation du capital** peut être réalisée au moyen d'une incorporation de réserves, ou au moyen d'apports nouveaux de tous les associés par prélèvement sur leurs comptes courants....
- **La réduction de capital** peut être réalisée par affectation du montant de la réduction à un compte de réserves. Elle est facilitée dans une SCI car la loi n'impose pas un capital minimal ou des mesures de protection des créanciers en cas de réduction du capital non motivée par des pertes.

La décision de convertir le capital social en euros doit être prise par les associés aux conditions de majorité prévues pour les modifications statutaires (voir page 104) ; à défaut, **l'unanimité des associés** est nécessaire[1].

Cette modification statutaire doit faire l'objet des **formalités de publicité**[2]**.** Les opérations d'augmentation ou de réduction de capital rendues nécessaires par la conversion en euros du capital social sont **exonérées de droits d'enregistrement et de timbre.**

2.1. Capital faible ou capital élevé ?

2.1.1. Capital faible

La constitution d'une SCI avec un capital faible permettra de transmettre les parts sociales pour un coût fiscal faible si le montant de l'actif net social est faible.

Valeur des parts sociales = actif net social = actif social (immeuble de la SCI) – dettes sociales (compte courant ou emprunt de la SCI)

1. L'augmentation de capital réalisée au moyen d'apports nouveaux effectués par tous les associés requiert une décision unanime des associés car elle entraîne une augmentation de leurs engagements.
2. Insertion dans un journal d'annonces légales, dépôt au greffe, inscription modificative au registre du commerce et des sociétés, insertion au BODACC.

© Éditions d'Organisation

Cas N° 16

Constitution d'une SCI avec un capital faible et droits de mutation

Monsieur Debret constitue une SCI pour acquérir un immeuble d'une valeur de 1 000 000 €.

- **hypothèse n° 1 : Monsieur Debret apporte 990 000 € à la SCI en compte courant ;**
- **hypothèse n° 2 : Monsieur Debret apporte 1 000 000 € sous forme de capital (il reçoit des parts sociales).**

Bilan de la SCI – hypothèse n° 1

Immeuble	1 000 000	Capital Compte courant	10 000 990 000
	1 000 000		1 000 000

Bilan de la SCI – hypothèse n° 2

Immeuble	1 000 000	Capital Compte courant	1 000 000 0
	1 000 000		1 000 000

Monsieur Debret donne ou vend la majorité des parts de la SCI à son fils peu de temps après l'acquisition de l'immeuble :

- dans l'hypothèse n° 1, les droits de mutation sont très faibles car ils sont calculés sur une base de 10 000 € car le financement par compte courant (990 000 €) constitue un passif déductible de l'actif social (l'immeuble d'une valeur de 1 000 000 €) ;
- dans l'hypothèse n° 2, les droits de mutation sont calculés sur une base de 1 000 000 €. Pour diminuer la base de calcul, il est possible de procéder, avant la donation, à **une réduction de capital.**

Au fur et à mesure du remboursement du compte courant de Monsieur Debret, le passif social diminuera, et l'actif social augmentera. La valeur des parts sociales sera plus importante et les droits d'enregistrement seront plus élevés.

© Éditions d'Organisation

Le risque d'un capital faible est lié à l'imposition des plus-values lors de la cession ultérieure des parts sociales. En effet, la plus-value est égale à la différence entre le prix de cession des parts de la SCI et leur prix d'acquisition. Plus le capital est faible, plus le prix d'acquisition est faible et plus la plus-value de cession est importante.

Dans ce cas, la seule solution pour réduire la plus-value de cession est de vendre l'immeuble par la SCI plutôt que de vendre les parts sociales. Les droits d'enregistrement payés par l'acquéreur seront identiques (4,80 %). Cependant, la vente de l'immeuble supportera les frais d'assiette de 0,09 % (les droits d'enregistrement pour l'immeuble sont de 4,89 % au lieu de 4,80 % pour les parts sociales).

Cas N° 17

◇ **Constitution d'une SCI avec un capital faible et plus-values**

Dans l'hypothèse n° 1, Monsieur Debret cède ses parts sociales quand le compte courant est totalement remboursé. ◇

Dans ce cas, le prix de vente des parts sociales est au moins de 1 000 000 € (actif net social), alors que les parts sociales ont été acquises pour 10 000 € (capital initial). Le prix de cession est presque entièrement considéré comme une plus-value de cession (si le compte courant n'était presque pas remboursé, le prix de cession serait plus faible ainsi que la plus-value).

Zoom N° 14

❍ **Capital faible ou capital élevé**

Si des cessions de parts sociales sont prévues à moyen terme, il est préférable de constituer une SCI avec un **capital élevé** (pour une cession à court terme, le capital faible n'influence pas la plus-value ; pour une cession à long terme, la plus-value est totalement exonérée quel que soit le montant du capital).

Un capital faible permet également de sortir de la SCI sans imposition : la SCI vend l'immeuble social et distribue le prix de vente aux associés. Cette distribution est assimilée à une distribution de réserves non taxable (pas de droit de partage de 1 % – voir page 279). ❍

© Éditions d'Organisation

2.1.2. Capital élevé

Par comparaison, certains avantages et inconvénients d'un capital élevé ont été développés précédemment. Nous présentons ici uniquement une synthèse.

Avantages d'un capital élevé
• le capital élevé diminue l'imposition des plus-values en cas de cession ultérieure des parts sociales (voir page 75) ; • le coût de constitution d'une SCI avec un capital élevé est le même que celui d'une SCI avec un capital faible ; • même si les associés ne disposent pas des sommes nécessaires, ils peuvent constituer une SCI avec un capital élevé car ils ne sont pas obligés de libérer le capital (voir page 77) ; • avec un capital élevé la SCI bénéficie d'un plus grand « prestige » vis-à-vis des tiers ; • la SCI est de plein droit créancière des intérêts sur le montant de l'apport de l'associé défaillant quand le capital est appelé ; • un capital élevé est préférable à des comptes courants élevés car une demande de remboursement de la part d'un associé peut mettre la SCI en difficulté financière (des clauses spécifiques dans les statuts peuvent réglementer les demandes de remboursement) ; • si les parts de la SCI sont exonérées d'impôt sur la fortune (ISF), l'affectation des résultats à la libération progressive d'un capital élevé, à la place d'une affectation en compte courant, permet de réduire la base d'imposition à l'ISF (voir page 215).

2.2. Faut-il adopter un capital variable ?

Capital variable *La loi du 24 juillet 1867 prévoit la possibilité d'insérer une clause de variation du capital dans les société civiles.*	
Intérêt d'un capital variable	Si la composition des associés de la SCI change fréquemment, une clause de capital variable permet **d'éviter de recourir à la procédure lourde d'augmentation ou de réduction de capital** (exemples : SCI constituées entre investisseurs, SCI constituées pour l'acquisition d'une résidence de loisirs, SCI constituées entre le chef d'entreprise et certains collaborateurs...). La clause de capital variable permet également l'exclusion d'un associé[1].

…/…

1. Voir les développements page 269.

© Éditions d'Organisation

…/…

Régime	Le capital social varie librement entre un capital maximal (capital statutaire) et un capital minimal (au moins égal à 10 % du capital statutaire), sans aucune formalité de publicité. L'admission de nouveaux associés est soumise à l'agrément de l'organe désigné par les statuts. Chaque associé peut se retirer librement (à moins que le capital ait atteint le seuil minimal). Un associé peut être exclu sur décision de l'assemblée générale extraordinaire.

2.3. Libération immédiate ou différée du capital social ?

Les associés sont indéfiniment responsables des dettes sociales sur leur propre patrimoine. Comme le capital social ne constitue pas une garantie pour les tiers, la libération des apports peut être retardée selon les délais fixés dans les statuts (article 1843-3, alinéa 5, du Code civil).

Les statuts peuvent :

- librement déterminer les dates auxquelles les parts sociales devront être libérées ;
- ou laisser au gérant l'initiative d'appeler ultérieurement le capital.

Les associés qui ne disposent pas des sommes nécessaires lors de la constitution de la SCI, peuvent constituer une SCI avec un capital élevé car ils ne sont pas obligés de libérer le capital.

De plus, en cas de cession de parts sociales, la plus-value de cession est calculée à partir du prix d'acquisition au moment de la souscription, même si le capital social n'a pas été libéré dès la constitution de la société.

Quand la date de libération du capital est fixée, l'associé doit libérer le montant de son apport. Si l'associé est défaillant, il « devient de plein droit et sans demande, débiteur des intérêts de cette somme à compter du jour où elle devait être payée et ce, sans préjudice de plus amples dommages-intérêts, s'il y a lieu » (C. civ., art. 1843-3, al. 5).

La libération d'un apport en nature s'effectue par le transfert de propriété au profit de la SCI. La libération d'un apport en numéraire peut s'effectuer par compensation d'une créance liquide et exigible de l'associé sur la SCI (un compte courant).

© Éditions d'Organisation

Cas N° 18

SCI avec un capital élevé et dont le capital est libéré en fonction des appels laissés à l'initiative du gérant

Deux personnes constituent une SCI avec un capital de 1 000 000 € dont 200 000 € sont libérés à la constitution de la SCI. Le surplus est libéré en fonction des appels du gérant. La SCI emprunte 800 000 € pour acquérir un immeuble de 1 000 000 €. La SCI n'a aucune trésorerie : l'immeuble (1 000 000 €) est financé par l'emprunt (800 000 €) et par l'apport en numéraire immédiatement libéré (200 000 €). ◇

Bilan de départ de la SCI :

Capital non libéré	800 000	Capital	1 000 000
Immeuble	1 000 000	Emprunt	800 000
Trésorerie	0	Compte courant	0
	1 800 000		1 800 000

(Capital – capital non libéré = capital libéré : 1 000 000 € – 800 000 € = 200 000 €).

Si les loyers encaissés par la SCI permettent de rembourser les échéances de l'emprunt (capital + intérêt), l'emprunt (le capital pour 800 000 €) disparaît du passif et le résultat de la SCI (les loyers encaissés moins les intérêts de l'emprunt), est distribué aux associés par virement aux comptes courants. Avec un emprunt à 8 % remboursable par annuités constantes sur quinze ans (annuité ≈ 93 500 €), au bout de quinze ans la SCI aura payé à sa banque 1 402 500 € dont 800 000 € de remboursement de capital. La SCI sur cette période de quinze ans aura dégagé un résultat de 800 000 € en faisant abstraction de l'imposition des revenus fonciers : les loyers encaissés (1 402 500 €) moins les intérêts de l'emprunt (602 500 €)[1].

1. Voir page 134 pour une application détaillée.

© Éditions d'Organisation

Bilan de la SCI au bout de quinze ans avant affectation du résultat :

Capital non libéré	800 000	Capital	1 000 000
		Résultat	800 000
Immeuble	1 000 000	Emprunt	0
Trésorerie	0	Compte courant	0
	1 800 000		1 800 000

Bilan de la SCI au bout de quinze ans après affectation du résultat en compte courant :

Capital non libéré	800 000	Capital	1 000 000
Immeuble	1 000 000	Emprunt	0
Trésorerie	0	Compte courant	800 000
	1 800 000		1 800 000

Au fur et à mesure que les comptes courants au profit des associés se forment, la libération du capital peut se faire par compensation avec les comptes courants.

Bilan de la SCI au bout de quinze ans avec libération du capital par compensation avec les comptes courants :

Capital non libéré	0	Capital	1 000 000
Immeuble	1 000 000	Emprunt	0
Trésorerie	0	Compte courant	0
	1 000 000		1 000 000

Zoom N° 15

❍ **Risque d'un capital élevé non libéré au moment de la constitution**

- En cas de cession des parts sociales, les plus-values seront faibles car elles seront calculées sur un prix d'acquisition élevé : le capital social même s'il n'est pas libéré à la constitution. L'administration fiscale pourrait essayer de démontrer que **l'apport des associés est fictif** car les associés n'ont jamais eu l'intention de financer le patrimoine social par le capital social mais par un emprunt bancaire. Les associés peuvent cependant argumenter que le financement du capital social s'est effectué grâce aux bénéfices, qui ont vocation à être attribués aux associés (voir page 60).

© Éditions d'Organisation

(Suite zoom n° 15)

- Les intérêts d'un emprunt sont déductibles du revenu foncier s'ils sont nécessaires pour financer l'investissement. La SCI peut appeler le capital pour financer l'investissement. Elle n'a donc pas besoin d'emprunter. L'administration pourrait estimer que l'emprunt ne sert pas à acquérir l'immeuble mais à suppléer au défaut de paiement de l'associé et rejeter ainsi la déductibilité des intérêts. Cet argumentaire ne tient pas car si l'associé avait emprunté à titre personnel pour libérer son apport, les intérêts auraient été déductibles de son revenu foncier (voir page 200).
- Les intérêts qui rémunèrent le compte-courant ne sont pas déductibles tant que le capital n'est pas libéré si la SCI opte pour l'IS ou si les parts sont inscrites à l'actif d'une entreprise (on applique alors les régles BIC – voir page 118). ❍

Zoom N° 16

❍ **La libération différée du capital d'une SCI ne permet pas de faire d'économie fiscale**

Quand le capital d'une SCI n'est pas entièrement libéré, l'associé a une dette de libération envers la SCI. Si l'associé vend ses parts sociales, le prix de vente des parts sociales est moins important puisque l'acheteur devra libérer le capital. Pour éviter que la plus-value de cession et la base de calcul des droits d'enregistrement soient réduits et permettent ainsi une économie fiscale, la dette de libération vient augmenter le prix de vente. ❍

© Éditions d'Organisation