



## ACQUÉRIR, GÉRER OU TRANSMETTRE UN BIEN...

la société civile immobilière présente souvent de nombreux atouts pour la gestion de votre patrimoine. Avant de vous lancer, sachez peser le pour et le contre.

# Les bonnes raisons de créer une SCI



**G**âce à leur souplesse et à leurs avantages fiscaux, les sociétés civiles immobilières ont le vent en poupe : on en compterait 1 million en France ! Si l'engouement pour cet outil de gestion du patrimoine est en partie justifié, il ne faut pas se lancer pour de mauvaises raisons. « Contrairement aux idées reçues, une SCI "ne fabrique pas d'argent" et ne constitue pas un moyen d'échapper à l'impôt, surtout pas à l'ISF », prévient Michel Brillat, directeur ingénierie patrimoniale à l'Union financière de France. Le montage se justifie seulement dans des situations bien précises, que nous allons rappeler ici. Si vous pensez



**1 million**  
de SCI en France  
**2 000 €**

C'est le coût moyen pour constituer une SCI avec l'aide d'un professionnel

**Environ 40 000**  
SCI créées chaque année

être concerné, n'oubliez pas d'examiner vos objectifs patrimoniaux avec un professionnel (notaire ou avocat). Il vous épaulera pour la rédaction des statuts et pour tous les aspects formels nécessaires à la constitution et à la gestion d'une SCI.

Comme son nom l'indique, une SCI est une société, c'est-à-dire une personne morale, distincte des personnes physiques qui la composent (les associés). Il s'agit d'un mode de détention indirect du patrimoine immobilier : les associés détiennent des parts de la SCI, qui est elle-même propriétaire des biens. « Le plus souvent, les particuliers ont intérêt à former des SCI dites "translucides".



## Etes-vous concerné ?

SI VOUS RÉPONDEZ « OUI » À UNE DES AFFIRMATIONS SUIVANTES, VOUS AVEZ PEUT-ÊTRE INTÉRÊT À SAUTER LE PAS.

- ➔ Vous achetez à deux sans être marié ni pacsé.
- ➔ Vous souhaitez donner une partie de votre patrimoine à votre concubin ou à votre conjoint séparé de biens.
- ➔ Vous voulez acheter un bien à plusieurs (résidence secondaire avec vos enfants, maison de vacances avec des amis...).
- ➔ Vous devez gérer une maison de famille avec plusieurs générations de cousins.
- ➔ Vous êtes propriétaire d'un bien immobilier exceptionnel que vos revenus ne vous permettent pas de conserver et dont vous souhaitez assurer la pérennité et éviter que vos héritiers ne soient contraints de le vendre.
- ➔ Vous souhaitez transmettre ou anticiper la transmission de certains biens immobiliers et optimiser fiscalement cette opération.
- ➔ Vous voulez acheter les murs de votre entreprise (les loyers versés par celle-ci remboursent l'emprunt) et les protéger dans le cas d'une éventuelle faillite.
- ➔ Vous avez d'importants revenus locatifs et souhaitez faire jouer le bouclier fiscal (SCI soumise à l'IS).
- ➔ Vous craignez que l'un de vos enfants ne sache pas gérer seul le patrimoine que vous lui laisserez.
- ➔ Vous êtes étranger et ne souhaitez pas qu'un bien que vous aurez acheté dans l'Hexagone soit soumis à la règle française de la réserve héréditaire.

ses à la majorité des parts. Dans le cadre de l'indivision, deux tiers des parts sont nécessaires pour trancher (jusqu'en 2006, il fallait l'unanimité). Qui n'a pas entendu le célèbre « nul ne peut être contraint de rester dans l'indivision » ? Celle-ci est en effet réputée rigide puisque les indivisaires peuvent être contraints de vendre si l'un d'entre eux le souhaite. La SCI est a priori plus facile à gérer en cas de sortie d'un associé, mais ce n'est pas toujours vrai : il n'existe pas de marché pour les parts. La souplesse de gestion de la SCI peut être appréciable si l'un des associés est un enfant mineur ou une personne handicapée : vous n'aurez pas à exercer de recours auprès du juge des tutelles à chaque décision (il peut toutefois avoir son mot à dire en cas de vente).

### Protéger son patrimoine

La SCI comme outil de gestion peut servir à protéger son patrimoine quand on est entrepreneur. Elle peut ainsi être utilisée pour posséder des biens en commun avec un conjoint séparé de biens. « En cas de faillite de l'entreprise, les créanciers sont peu intéressés par des parts de SCI dont ils ne peuvent rien faire s'ils n'ont pas la majorité », explique Jean Vergniaud, secrétaire général de la banque Patrimoine et Immobilier. Mettre en place une SCI peut être judicieux pour éviter de perdre les murs en cas de liquidation judiciaire. Pendant la phase d'épargne, les loyers versés par votre fonds de commerce remboursent par ailleurs facilement le crédit contracté pour acquérir les murs.

### Acheter à plusieurs

Acheter en couple sans être marié ni pacsé ? Oui, mais attention : en cas de décès, les concubins sont considérés comme des étrangers l'un vis-à-vis de l'autre. Monter une SCI au moment de l'acquisition constitue ■■■

### Gérer un bien

« Une SCI permet de détenir un bien immobilier à plusieurs et d'en simplifier la gestion », fait valoir Olivier Courteaux, responsable du pôle études patrimoniales de Thesaurus. Par rapport à l'indivision, qui constitue la solution classique pour partager la propriété d'un immeuble, la SCI présente certains avantages. Pour les actes courants, la gestion est plus souple : dans une SCI, les décisions sont pri-

### ► Respectez les formes !

En théorie, pour mettre en place une SCI, il ne faut pas grand-chose... Il suffit d'être au moins deux (article 1845 du Code civil) et d'apporter quelque chose à la société, qui ne doit pas rester une coquille vide : apport en numéraire, immobilier, titres... Mais les contraintes liées à une SCI sont nombreuses : rédaction des statuts, immatriculation au registre du commerce des sociétés, nomination d'un gérant, tenue de la comptabilité et des assemblées générales, déclaration fiscale... L'acte fondateur, la rédaction des statuts de votre SCI, est essentiel et délicat. « Faites rédiger les statuts de votre SCI sur mesure par

un professionnel, conseille M<sup>e</sup> Philippe Leroy, notaire à Paris, cela vous permettra d'être conseillé et d'adapter au mieux à votre situation les règles de majorité, le rôle et le pouvoir du gérant, l'étendue du capital social, l'objet social (celui-ci peut par exemple préciser si la SCI a le droit d'emprunter ou d'hypothéquer). » « Des clauses d'agrément peuvent stipuler qui aura le droit d'entrer dans la SCI en cas de cession de parts ou de décès d'un associé », poursuit-il. Pour monter votre SCI avec l'aide d'un professionnel, il vous en coûtera environ 2 000 euros (frais de rédaction de l'acte, frais d'enregistrement, honoraires, etc.).

Dans ce cadre, les associés sont traités fiscalement comme s'ils étaient directement propriétaires des murs », explique Michel Brillat. Chacun est tenu de déclarer au titre de l'ISF la valeur du bien diminuée du passif (la dette du compte courant), calculée au prorata du nombre de ses parts. Les revenus éventuels générés par la SCI sont imposés à l'impôt sur le revenu. Une SCI donne aussi la possibilité d'opter pour l'impôt sur les sociétés. Elle est alors dite « opaque ». Cette option est intéressante si vous avez des revenus locatifs importants et que vous souhaitez faire jouer le bouclier fiscal : les revenus de la SCI ne se cumulent pas avec les vôtres.





■ ■ ■ une sécurité. D'autant que le montage offre des possibilités supplémentaires, comme le démembrement des parts : on crée 100 parts numérotées et chaque propriétaire en achète la moitié en nue-propriété et l'autre moitié en usufruit (on appelle ce montage un démembrement croisé). En cas de disparition de l'un des deux partenaires, le concubin survivant récupère 100 % de l'usufruit et conserve sa part de 50 % de la nue-propriété de l'ensemble. « Attention, en cas d'achat à deux et de partage strictement égal des parts (50/50), la SCI peut devenir une prison en cas de mésentente, précise Olivier Courteaux. Si les deux souhaitent rester dans les murs après s'être séparés, la situation est bloquée : il faut avoir recours au tribunal et faire dissoudre la SCI pour mésentente, ce qui se révèle souvent long et coûteux. »

Constituer une SCI peut permettre d'aider un enfant à acheter (par exemple si celui-ci n'a pas une capacité d'emprunt suffisante, le crédit peut être contracté par la SCI dans laquelle les parents prennent une participation), ou encore d'acheter un bien avec ses enfants (une résidence secondaire par exemple). « Prenez garde, il faut procéder progressivement, prévient Jean Vergniaud. Il vaut mieux accorder au départ à ses enfants une participation symbolique dans la SCI puis, petit à petit, leur céder davantage de parts. » Les risques de requalification en donation ont moins de conséquences depuis que les plafonds des donations ont été relevés (150 000 euros tous les six ans par enfant et par parent). Enfin, la SCI est appréciée de certains étrangers qui achètent en France. Le montage, qui rend meubles des biens immeubles, leur permet de faire échapper leur investissement à la règle française de la réserve héréditaire, qu'ils apprécient peu en général.

« Si l'on achète sa résidence principale dans le cadre d'une SCI, il est possible de bénéficier de la nouvelle mesure de déductibilité des intérêts d'emprunts », indique Michel Brillat.



« La SCI n'est pas un gadget : elle doit répondre à un vrai besoin et respecter un formalisme rigoureux. »

Jean Vergniaud  
Secrétaire général de la banque  
Patrimoine et Immobilier

Les dispositifs Robien, Borloo, Girardin, qui permettent de réduire son impôt sur le revenu, sont également accessibles. En revanche, la SCI, dotée d'une personnalité morale, ne peut bénéficier des aides pour l'achat d'une résidence principale (prêt épargne logement, prêt à taux zéro). Soyez vigilants sur la qualité du bien. Une SCI ne bénéficie pas des mêmes garanties qu'une personne physique. « Elle n'a pas droit au délai de rétractation de sept jours après la signature de la promesse de vente et il n'est pas obligatoire de lui fournir les diagnostics amiante, plomb, loi Carrez, etc. », précise M<sup>e</sup> Philippe Leroy, notaire à Paris.

#### Donner un actif réduit par un crédit

Ce n'est pas un hasard si la plupart des SCI sont familiales. « Leur intérêt principal réside dans la préparation et l'optimisation de la transmission du patrimoine », souligne Michel Brillat. L'avantage majeur réside dans la transmission d'un actif net réduit (donc avec des frais de donation moindres). Prenons l'exemple d'un couple qui achète une résidence secondaire entièrement à crédit pour la donner à son enfant unique. S'ils utilisent une donation classique, l'emprunt ne sera déductible de la valeur de la maison (pour le calcul des droits de donation) que si l'enfant prend à sa charge son remboursement, ce qui est souvent impossible. Si le couple loge la maison dans une SCI lors de l'achat, puis donne un an plus tard les parts de la SCI à

#### ► M. et M<sup>me</sup> Dupont achètent en SCI

Il y a quinze ans, M. et M<sup>me</sup> Dupont ont acquis pour 500 000 euros leur résidence principale, un appartement de 160 mètres carrés au centre de Paris. Ils ont emprunté 450 000 euros, constitué une SCI dotée d'un capital de 50 000 euros. Cet emprunt sera remboursé grâce aux liquidités que les parents apporteront progressivement au compte courant de la société. Peu de temps après cette

acquisition, ils ont donné la nue-propriété des parts à leurs enfants. En tant qu'usufruitiers, les parents sont assurés de conserver la jouissance du bien. Aucun droit de donation n'a été payé car le montant de chaque donation entrait dans les abattements de l'époque. En effet, la valeur des parts d'une SCI correspond à ce que possède la société moins ce qu'elle doit. Dans le cas présent, la société

possédait un immeuble d'une valeur de 500 000 euros et devait 450 000 euros. La valeur des parts, sur laquelle sont calculés les droits de donation, était donc de 50 000 euros. Les parents ayant fourni au fil du temps à la SCI les liquidités pour rembourser l'emprunt, ils se retrouvent à terme avec un compte courant de 450 000 euros. Lorsque les parents décèdent en 2008, l'appartement

vaut 1 500 000 euros. Les enfants deviennent pleinement propriétaires des parts de la SCI sans payer de droits de succession (la nue-propriété des parts devenant automatiquement pleine propriété au décès des usufruitiers) : ils doivent simplement déclarer dans l'actif successoral les 450 000 euros du compte courant des parents. Source : Union financière de France.



l'enfant, les droits de donation ne porteront que sur la différence entre la valeur du bien et le capital restant dû, sans que le fils ait à prendre en charge le remboursement : la SCI (alimentée par les parents) continue de rembourser l'emprunt.

### Anticiper la transmission d'un bien

Atout majeur de la SCI en matière de transmission, elle permet à la personne qui réside dans les lieux de conserver l'usufruit des parts (elle ne donne que la nue-propriété) : la donation de parts de SCI est beaucoup moins lourde de conséquences qu'une donation simple. Vous pourrez conserver la gestion (et l'usage) de votre patrimoine tout en préparant sa transmission. Attention, seuls les nus-propriétaires possèdent la qualité d'associés, il faut par conséquent que l'usufruitier conserve au moins une part symbolique en pleine propriété.

« Pour transmettre son patrimoine à ses héritiers via une SCI, il y a plusieurs façons de procéder, explique Michel Brillat. On peut créer une SCI pour chaque bien immobilier, une SCI pour chaque branche familiale (pour limiter les difficultés de gestion à la génération suivante), ou encore une seule SCI pour l'ensemble des biens immobiliers. » Cette dernière solution permet la transmission la plus égale possible entre les héritiers (leurs parts ont la même valeur) alors que les biens immobiliers peuvent être appelés à se valoriser de façon différente au fil du temps. Il est aussi plus facile de partager des parts sociales que des biens de valeurs différentes ou formant un seul gros bloc.

Loger la bâtisse de famille à laquelle tout le monde est attaché dans une SCI ? Il s'agit souvent d'une bonne solution : la manœuvre permet de préparer la transmission à ses enfants et de leur éviter le régime parfois désavantageux de l'indivision. La désignation d'un gérant évite la cacophonie à chaque prise de décision. « Ce mécanisme est parfait si vous

**« L'intérêt principal des SCI réside dans la préparation et l'optimisation de la transmission du patrimoine. »**

**Michel Brillat**

Directeur ingénierie patrimoniale à l'Union financière de France



souhaitez assurer la pérennité d'un bien exceptionnel que vos revenus ne vous permettent plus de garder », explique Jean Vergniaud, citant l'exemple d'un homme âgé, veuf, propriétaire d'un château d'une valeur de 2 millions d'euros mais disposant de très peu de revenus pour sa retraite. La solution ? « Vendre le bien à une SCI dans laquelle il est associé à ses deux enfants. Le banquier prête à la SCI, alors que le retraité n'aurait pas eu le droit d'emprunter du fait de son âge. Avec la somme perçue, le père peut ouvrir un contrat d'assurance vie qui lui servira des revenus complémentaires et lui permettra de rembourser le crédit du compte courant de la SCI. »

Une dernière raison de constituer une SCI eu égard à la transmission de patrimoine ? Vouloir protéger l'un de ses héritiers... de lui-même ! Si l'un de vos enfants a des difficultés pour gérer ses finances, que vous craigniez qu'il ne dilapide les biens que vous lui laissez, vous pouvez loger ces derniers dans une SCI, dans laquelle votre enfant ne sera pas gérant (mais dont il touchera une partie des bénéfices en tant qu'associé) ■

Caroline Racapé

### ► Les fausses bonnes raisons de créer une SCI

**Transmettre un bien immobilier dont la valeur est inférieure aux nouveaux seuils d'exonération (donations et successions)**

❑ Il est désormais possible de donner tous les six ans sans droits jusqu'à 150 000 euros par enfant et par parent (soit 300 000 euros par enfant pour un couple). « Le relèvement du seuil d'exonération des donations a fait perdre leur raison d'être aux petites SCI qui avaient pour but de diminuer les droits de donation et de succession », constate Michel Brillat. Désormais, une SCI visant la transmission de patrimoine à moindre coût n'a de sens que pour des biens immobiliers de grande valeur.

**Déduire les charges de sa résidence principale de ses impôts**

❑ Certains contribuables se risquent au montage suivant :

ils constituent une SCI pour y loger leur résidence principale, concluent ensuite un bail avec cette SCI. Cela leur permet de constituer à la SCI des revenus imposables et donc de générer un déficit foncier lorsqu'ils ont des charges importantes (intérêt d'emprunt, frais de rénovation...). Attention, danger ! Cette manœuvre est sanctionnée par l'administration pour laquelle elle constitue un abus de droit.

**Rester anonyme**

❑ Depuis 2002, la SCI ne bénéficie plus du privilège de confidentialité : son immatriculation au registre du commerce rend publics l'identité des associés et les actes de cessions de parts.

**Echapper à l'ISF**

❑ Les avantages fiscaux de la SCI au regard de l'impôt sur la fortune sont restreints. Le seul qui peut exister consiste dans un abattement de 10 % sur la valeur d'un

bien détenu par le biais d'une SCI familiale (pour compenser l'illiquidité du mode de détention). Attention, cet abattement de 10 % n'a pas de raison d'être si la SCI loge du patrimoine professionnel ou des biens locatifs.

**Construire**

❑ Si vous apportez à une SCI un terrain à bâtir ou un immeuble de moins de cinq ans, cet apport sera soumis à 19,6 % de TVA !

**Louer en meublé ou acheter et vendre plusieurs biens successivement**

❑ Toute activité commerciale est proscrite dans le cadre de la SCI. Il vaut mieux créer autant de SCI que d'immeubles à acquérir : si les reventes sont nombreuses au sein d'une même SCI, cela peut être considéré comme une succession d'opérations de marchands de biens, interdites dans le cadre de la SCI.