

▶ LA SCI : SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

I - [La Société Civile Immobilière \(SCI\) : une société non commerciale](#)



II - [La SCI, la meilleure solution pour éviter l'indivision](#)

III - [Une fiscalité avantageuse pour les droits de succession et transparente pour l'impôt sur le revenu :](#)

- [Un outil de gestion de patrimoine](#)
- [La SCI et l'impôt sur le revenu](#)

IV - [Un fonctionnement lourd pour des particuliers :](#)

- [Les obligations incombant aux SCI dotées de la transparence fiscale](#)
- [Les obligations incombant aux membres de ces sociétés](#)
- [Autres inconvénients de la SCI](#)

V - [Dans quels cas est-il intéressant de constituer une SCI ?](#)

Que la SCI facilite le partage d'un bien immobilier

Les intérêts de la SCI en terme de gestion patrimoniale

Le fonctionnement et les obligations d'une SCI

Points clefs : la SCI est lourde à gérer et entraîne de nombreuses obligations. Attention de bien connaître vos objectifs avant de faire ce choix.

L'intérêt principal d'une SCI réside dans la répartition du pouvoir et des décisions de gestion. Elle permet d'éviter les situations de blocage d'une indivision.

La SCI peut permettre de défiscaliser une partie des droits de succession, elle est neutre pour l'impôt sur le revenu. Elle comporte un risque fondamental : les associés sont indéfiniment responsables des dettes sociales, en proportion de leurs apports.

I - La société civile immobilière : une société non commerciale

Une Société Civile Immobilière (SCI) est une société civile (donc une société qui n'a pas de but commercial), qui a un objet immobilier, par exemple détenir ou gérer un ou plusieurs immeubles.

Cette société doit être constituée entre deux personnes au minimum. Il n'y a aucun maximum prévu par la loi ni aucune condition de qualité ou de nationalité requise pour être associé.

Peuvent être associées des personnes physiques avec des personnes morales, ou bien, des personnes morales ensemble, ou encore, des personnes physiques uniquement.

Aucun capital social minimum n'est imposé par la loi. Aucun minimum non plus n'est fixé pour la valeur nominale des parts sociales. Ces dernières doivent être de valeur égale d'un montant librement décidé par l'ensemble des membres fondateurs.

Le caractère non commercial de la SCI empêche d'acheter un appartement pour le revendre : ce serait un acte de commerce. Elle ne peut pas non plus le meubler en vue de le « louer en meublé ». En revanche, rien n'interdit à la société de revendre son bien immobilier (sans en provoquer pour autant un commerce).

II - La SCI, la meilleure solution pour éviter l'indivision :

Lors de l'acquisition d'un logement, les époux ou concubins ont le choix entre :

- acheter le bien en commun, autrement dit en indivision,
- constituer une SCI, qui deviendra l'unique propriétaire du bien.

Acheter en commun peut poser des problèmes au moment de la dissolution du couple, qu'elle soit due à une séparation ou à un décès.

En effet, en cas de désaccord dans une situation de séparation, l'indivision présente un inconvénient majeur : chacune des parties unilatéralement peut demander au tribunal la mise en vente du logement. En cas de décès, d'autres inconvénients se présentent. L'indivision peut empêcher l'un des survivants (notamment le concubin) de rester dans les lieux.

La constitution d'une SCI permet, en cas de rupture ou de décès, 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.

Pour un couple marié sous le régime de la communauté, la constitution d'une SCI destinée à acquérir la résidence principale n'est pas spécialement recommandée. Car, en cas de rupture, la loi prévoit obligatoirement l'attribution du logement à celui des époux qui en a le plus besoin.

III - Une fiscalité avantageuse pour les droits de succession et transparente pour l'impôt sur le revenu :

1 - Un outil de gestion de patrimoine :

La SCI peut constituer un outil de gestion de patrimoine très utile. Elle 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.

La loi permet, en effet, à chaque parent de donner 46 000 € à chaque enfant tous les 10 ans sans que cette somme soit imposable. Le fait d'avoir constitué une SCI permet aux parents de transmettre progressivement des parts de cette dernière et donc de transmettre gratuitement une partie de leur patrimoine.

La loi permet aussi la donation de parts de SCI à des enfants, avec réserve d'usufruit. Dans ce cas, les droits de donation sont calculés uniquement sur la valeur de la nue-propriété des parts (moins élevée, bien évidemment, que celle de la pleine propriété). La part de la nue-propriété dans la pleine propriété augmente avec l'âge de l'usufruitier. La valeur de cette nue-propriété est fixée par un barème fiscal.

Âge de l'usufruitier Part de la nue-propriété

Moins de 20 ans	30 %
Moins de 30 ans	40 %
Moins de 40 ans	50 %
Moins de 50 ans	60 %
Moins de 60 ans	70 %
Moins de 70 ans	80 %
Plus de 70 ans	90 %

Par exemple, un parent de 56 ans fait une donation de parts de SCI avec réserve d'usufruit. Les droits de donation seront calculés sur 70 % de la valeur du bien. Avantage : 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.

Dernier point, toujours en matière de transmission de patrimoine, le recours à l'emprunt s'avère judicieux. 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 totalisera que 20 000 €. Seul ce solde sera retenu pour le calcul des droits liés à la donation des parts.

2 - La SCI et l'impôt sur le revenu :

Comme on l'a vu, la SCI permet une certaine défiscalisation des droits de succession. En matière d'impôt sur le revenu, la SCI n'apporte, en revanche, aucun avantage fiscal.

Si la SCI perçoit des revenus, elle est alors imposable sur le revenu, mais elle est considérée comme transparente. Cela signifie que les revenus fonciers générés par la SCI sont répartis entre les associés proportionnellement à leur participation. De fait, chaque associé verra ses revenus fonciers et donc son imposition augmenter.

IV - Un fonctionnement lourd pour des particuliers :

Les principaux inconvénients de la SCI sont liés au fait que, comme toute société, sa création et sa gestion impliquent un certain nombre de règles : respect des procédures de création et de gestion, obligations juridiques, comptables et fiscales (assemblée générale annuelle, publication des comptes...).

Une société qui ne respecterait pas ces obligations pourrait être considérée comme fictive par l'administration fiscale. La société serait déclarée nulle, ce qui entraînerait la dissolution de la SCI, donc un transfert de propriété du bien immobilier aux associés ainsi que la taxation des plus-values latentes.

1 - Obligations incombant aux SCI dotées de la transparence fiscale :

Conformément aux dispositions de **l'article 374 de l'annexe II au CGI** (code général des impôts), les sociétés immobilières de copropriété dotées de la transparence fiscale sont tenues d'établir, chaque année, en double exemplaire, **une déclaration de leurs résultats**.

Cette déclaration (imprimé n° 2071) - qui doit être adressée au service des impôts dont dépend le principal établissement avant le 1^{er} mars - doit comporter l'indication, pour l'année précédente, de la part revenant à chaque associé dans les revenus bruts sociaux, ainsi que la part lui incombant :

- dans le montant des dépenses de réparation et d'entretien, des frais de gérance et de rémunération des gardes et concierges effectivement supportés par la société,
- dans le montant des impositions qui n'incombent pas normalement à l'occupant, et sont perçues, à raison des immeubles sociaux, au profit des collectivités locales ou de certains établissements publics et d'organismes divers (taxe foncière),
- dans le montant des intérêts des dettes contractées pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des immeubles sociaux,
- dans les frais de gestion et d'assurance payés par la société,
- et, le cas échéant, dans toutes autres charges non énumérées ci-dessus, mais effectivement supportées par la société.

À noter : la vérification de la déclaration à laquelle sont ainsi tenues ces sociétés est effectuée suivant les conditions prévues à l'article L. 53 du livre de procédures fiscales, c'est-à-dire que la procédure de cette vérification est suivie directement entre l'administration et la société immobilière qui sera tenue de fournir toutes les justifications nécessaires.

Le défaut de production de la déclaration en cause donne lieu à l'application de l'amende fiscale prévue à l'article 1725 du CGI.

2 - Obligations incombant aux membres de ces sociétés :

L'associé n'est tenu à **aucune obligation particulière lorsqu'il se réserve la jouissance** des locaux représentés par ses actions ou parts sociales.

Lorsque ces locaux sont donnés en location, l'associé est tenu de rédiger et de joindre, chaque année, à la déclaration d'ensemble de ses revenus, le feuillet annexe servant à la détermination de son revenu net foncier.

En ce qui concerne les recettes perçues et les dépenses acquittées par l'intermédiaire de la société, le contrôle de la déclaration s'effectue par rapprochement avec les indications correspondantes de la déclaration souscrite par la société, en vertu de l'article 374 de l'annexe II au CGI.

Les associés n'ont l'obligation de produire aucune justification à cet égard ; et ils sont seulement tenus de justifier les dépenses qu'ils ont supportées directement. C'est ainsi notamment, que, pour les intérêts de dettes contractées à titre personnel, ils doivent indiquer dans leur déclaration les noms, prénoms et adresses de leurs créanciers, et le montant des intérêts versés à chacun d'eux au cours de l'année de l'imposition.

3 - Autres inconvénients de la SCI :

La SCI présente l'inconvénient de ne pas permettre des acquisitions éligibles au Plan d'Epargne Logement, ce qui peut vous gêner dans le financement.

Nous avons vu dans la première partie qu'aucun capital minimum n'est exigé pour la constitution d'une SCI. Il faut cependant être attentif à son montant si la SCI est constituée dans le but d'acheter un bien immobilier. Il est judicieux de déterminer le capital social en fonction de la valeur du bien que l'on souhaite acquérir, afin d'anticiper les futures plus-values immobilières en cas de cession.

Enfin, la SCI comporte **un risque fondamental** : les associés sont indéfiniment responsables des dettes sociales, proportionnellement à leurs apports. A ce titre, ils sont engagés sur leur patrimoine personnel. Les créanciers de la société peuvent poursuivre chacun des associés pour le paiement des dettes, après avoir vainement mis en demeure la société.

V - Dans quels cas est-il intéressant de constituer une SCI ?

De ce qui a été exposé ci-dessus, nous pouvons conclure que **l'intérêt de constituer une SCI ne se présume pas**. Compte tenu de la lourdeur de sa gestion, et de ses contraintes juridiques, une SCI peut présenter plus d'inconvénients que d'avantages.

L'intérêt principal d'une SCI réside dans la souplesse de répartition du pouvoir et des décisions de gestion. Le gérant, une fois nommé, pourra disposer d'une grande liberté d'action. Bien entendu, il devra rendre compte aux autres membres, mais l'unanimité n'est pas nécessaire pour agir. Ceci distingue la SCI d'une indivision où 1 % des voix peut suffire, en cas de désaccord, à créer une

situation de blocage. La SCI sera ainsi, par exemple, **la meilleure garantie contre la dispersion d'un (futur) patrimoine familial.**

Pour les non-résidents, on note que les parts d'une SCI (qui sont des valeurs mobilières) sont soumises au régime successoral de leur pays d'origine, contrairement à un immeuble. De ce fait, il est fortement conseillé aux non résidents d'acheter sous un régime de SCI.

En revanche, pour les couples **mariés sous le régime de la communauté** de biens, **la SCI ne présente aucun avantage.** En effet, en cas de rupture, la loi prévoit l'attribution du logement à celui des époux qui en a le plus besoin, et la loi prévaut sur tous les contrats.

Si vous envisagez de constituer une SCI, soyez prudent avant de vous engager. N'oubliez pas que vous deviendrez associé de cette société. **Vous serez alors indéfiniment responsable des dettes sociales, proportionnellement à votre apport.**

En cas de doute sur l'intérêt de la SCI pour votre projet ou sur la rédaction des statuts, nous vous conseillons de rencontrer votre notaire. Il pourra vous conseiller utilement en fonction de vos objectifs et de votre situation particulière.