

LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE (SCI)

Michel Di MARTINO

en poche
2^e édition

L'outil de gestion et de
transmission de patrimoine

- Comment et pourquoi créer une SCI ?
- Comment fonctionne une SCI ?
- Quelle fiscalité pour la SCI ?
- Quels sont les Avantages/Inconvénients d'une SCI ?

LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE (SCI)

Michel Di MARTINO

en poche
2^e édition

L'outil de gestion et de
transmission de patrimoine

Du même auteur, chez le même éditeur :

- SAS/SASU... de sa création à sa dissolution (ou sa transformation), coll. En Poche, 2024.
- Entrepreneur individuel, tout sur le nouveau statut et le fonctionnement de l'EI, coll. Droit en poche, octobre 2022.

Michel Di Martino, docteur en droit privé, est expert-comptable et commissaire aux comptes.

Suivez-nous sur



www.gualino.fr

Contactez-nous gualino@lextenso.fr



© 2024, Gualino, Lextenso
1, Parvis de La Défense
92044 Paris La Défense Cedex
EAN 9782297267090
ISSN 1962-6428
Collection En Poche

Imprimé en France par Offset 5,
85150 Les Achards
Dépôt légal : Juin 2024



Sommaire

1	La constitution de la SCI	8
2	L'immatriculation de la SCI	14
3	Les associés	16
4	Le gérant de la SCI	19
5	La SCI de location professionnelle	23
6	Usufruit et nue-propriété	33
7	Le démembrement.....	37
8	Le mineur et la SCI	40
9	Le cautionnement et la SCI.....	43
10	La SCI, un bon produit de retraite.....	47
11	La SCI, instrument de protection du domicile des concubins ..	49
12	La SCI et la confusion de patrimoine	50
13	La SCI en procédure collective	52
14	La comptabilité de la SCI	54
15	Le régime fiscal de la SCI	57
16	L'option à l'impôt société de la SCI.....	62
17	L'option à la TVA de la SCI	66
18	Cession d'un immeuble par la SCI.....	68
19	Régime fiscal des cessions de parts de SCI.....	72
20	L'impôt sur la fortune immobilière (IFI)	75
21	La révision des baux indices.....	77
22	Les comptes courants d'associés	79
23	La dissolution de la SCI	82

Présentation

Le terme proprement dit de « société civile immobilière » n'existe pas dans le Code civil. La SCI est une adaptation de la société civile qui est gérée sur le plan juridique par les articles 1845 à 1870 du Code civil.

Mythique pour certains, la SCI présente de nombreux avantages à condition de bien les mesurer et de prendre en compte les inconvénients qui en découlent.

La SCI est devenue, dans certains cas, un montage patrimonial incontournable ; elle est « le couteau suisse » de la gestion patrimoniale.

Chaque année, quelque 100 000 SCI sont créées. On y recourt pour acquérir ou construire des locaux professionnels (pour une entreprise par exemple) ce qui semble aujourd'hui le montage le plus judicieux pour un chef d'entreprise. Crise immobilière oblige, les créations de SCI ont chuté de 15 % en 2023.

Bien que non systématique, la création d'une SCI nécessite au préalable la consultation du conseil de l'entreprise (notamment expert-comptable, avocat, notaire...). Il ne suffit pas de créer une SCI et de l'immatriculer, il faut également accorder toute son attention au choix des statuts, au régime fiscal, à l'option à la TVA, etc. Cette création ne s'improvise pas et nécessite de rester très vigilant notamment par rapport à toutes les informations que l'on peut trouver sur certains sites internet.

La constitution d'une SCI peut permettre :

- de constituer un patrimoine immobilier locatif,
- d'organiser et préparer sa succession,
- de transmettre le patrimoine immobilier familial,
- de conserver un ou plusieurs biens immobiliers de famille,
- d'acquérir un ou des immeubles à plusieurs,
- de protéger le domicile principal de son concubin,
- d'utiliser les dispositions du démembrement,
- d'optimiser la fiscalité de son patrimoine,
- de séparer l'immobilier professionnel de son activité,
- de se protéger des créanciers,
- de bénéficier de revenus locatifs pour sa retraite,
- d'éviter les inconvénients de l'indivision.

À NOTER

La SCI est actuellement le montage patrimonial idéal et très recommandé ; elle n'est pas qu'un phénomène de mode. Rappelons que la SCI est une société civile à objet immobilier.

La création d'une SCI nécessite :

- la rédaction des statuts qui peuvent faire d'une SCI un véritable outil juridique sur-mesure ;
- l'immatriculation au registre du commerce.

Tous les types d'immeubles peuvent être apportés ou acquis par une SCI

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Maison de famille• Résidence secondaire• Immeuble professionnel | <ul style="list-style-type: none">• Immeubles locatifs ou de rapport• Monuments historiques |
|---|--|

De plus, tous les dispositifs fiscaux peuvent être utilisés dans le cadre d'une SCI : Scellier, Périisol, Besson, Robien, Maraud, Cosse, Borloo. Toutefois, ils ne sont en général pas cumulatifs.

Une personne morale (société anonyme, SARL, SAS, SASU, EURL, etc.) peut être associée d'une SCI.

Il est en effet plus facile de céder l'immeuble d'une SCI en cédant la totalité des parts de cette SCI, que de céder l'immeuble.

Les parts pourront être cédées par un simple acte sous seing privé alors que la vente de l'immeuble nécessitera l'intervention obligatoire d'un notaire...

Un diction

« Un immeuble par SCI et une SCI par immeuble »

■ SCI ET INDIVISION

La création d'une SCI peut permettre d'éviter les inconvénients et les affres d'une indivision qui détient un immeuble récupéré par des indivisaires. L'immeuble étant apporté à la SCI dont les porteurs de parts seront les indivisaires.

RAPPEL

- L'indivision est la situation où plusieurs personnes se partagent la propriété d'un bien, souvent immobilier.
- L'indivision peut être légale (ou imposée ; suite à une succession par exemple) ou conventionnelle (volontaire ; entre concubins ou entre partenaires pacsés).

Souvent source de mésentente, elle est parfois préoccupante ; toutefois comme le précise le Code civil « Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision » (art. 815). Le partage et la cession peuvent toujours être provoqués judiciairement...

La SCI, auquel l'immeuble sera apportée et gérée par un gérant détenteur de pouvoirs plus ou moins étendus selon les statuts, peut éviter la vente forcée d'un patrimoine immobilier par un indivisaire, même minoritaire, que les autres indivisaires n'ont pas les moyens d'indemniser.

La SCI permettra une meilleure stabilité du droit de propriété.

■ DONATIONS AUX ENFANTS

La SCI peut permettre à des parents de transmettre un bien immobilier à plusieurs enfants par le biais des parts sociales en donnant à chaque enfant des parts sociales d'une SCI dans laquelle ils auront apporté un ou des immeubles. Ces donations pourront bénéficier de l'abattement de 100 000 € par parent et par enfant, tous les 15 ans.

Ces donations pourront être également effectuées en nue-propriété dans le but de réduire le montant de la donation, grâce à l'abattement attaché au démembrement, afin de permettre aux donateurs de conserver l'usage de l'immeuble et/ou de continuer à en percevoir les loyers. L'usufruit revenant gratuitement aux nus-propriétaires lors du décès du ou des usufruitiers.

DÉFINITION

Nue-propriété : le nu-propriétaire détient la propriété de l'immeuble mais ne peut ni l'utiliser, ni en jouir, ni le louer.

Démembrement : c'est l'acte juridique qui consiste à partager la pleine propriété en nue-propriété et usufruit.

Usufruit : l'usufruitier a le droit d'utiliser l'immeuble, de l'habiter, de le louer et de percevoir les revenus.

N.B. : sans l'accord commun du nu-propriétaire et de l'usufruitier, l'immeuble ne peut être cédé. Voir Fiche 6.

À NOTER

L'apport d'un immeuble à une SCI non passible de l'IS ne supporte aucun droit d'enregistrement • L'intervention d'un notaire est toutefois obligatoire pour effectuer la formalité de mutation.

DÉFINITION

Enregistrement : depuis le 1^{er} juillet 2015, l'obligation d'enregistrer des statuts (quel que soit le type de société) a été supprimée, sauf si les statuts ont été établis par un notaire (acte authentique) et dès lors qu'un immeuble est apporté ou cédé à une SCI (pleine propriété, nue-propriété ou encore usufruit).

Mutation : l'acte établi par le notaire qui constate la mutation de l'immeuble à la SCI (apport ou cession) doit être publié (par le notaire) auprès du service de la publicité foncière (appelé souvent « service du cadastre ») du département où est situé l'immeuble.

■ SCI ET RÉSIDENCE PRINCIPALE

La résidence principale dans une SCI fait perdre l'abattement de 30 % en matière d'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Elle fait également échec au droit au logement gratuit durant une année pour le conjoint survivant au décès de l'un des époux.

Elle fait perdre à l'entrepreneur individuel, l'insaisissabilité de sa résidence principale prévue par les articles L. 526-1 et L. 526-2 du Code de commerce.

Lors d'une succession, un abattement de 20 % peut être pratiqué sur la valeur vénale réelle de l'immeuble constituant, au jour du décès, la résidence principale du défunt, lorsque, à la même date, cet immeuble est également occupé à titre de résidence principale par le conjoint survivant, par le partenaire lié au défunt par un Pacs, ou par un ou plusieurs enfants mineurs ou majeurs protégés du défunt, de son conjoint ou de son partenaire (CGI, art. 764 bis ; *BOFIP-ENR-DMTG-10-40-10-30-§ 10-12/09/2012*). Cet abattement ne s'applique pas lorsque l'immeuble est détenu indirectement par l'intermédiaire d'une SCI dont il est associé (*BOFIP-ENR-DMTG-10-40-10-30-§ 40-12/09/2012*).

À noter également que lors de l'acquisition de parts sociales d'une SCI, sauf clause prévue dans le protocole, l'acquéreur ne peut bénéficier lors de la promesse d'achat, du délai de rétractation de 10 jours.

Toutefois sur le plan fiscal, l'associé d'une SCI qui occupe sa résidence principale, propriété de cette SCI, bénéficie de l'exonération de plus-value, comme s'il était propriétaire en direct.

LA CONSTITUTION DE LA SCI

RÉDACTION DES STATUTS

Selon l'article 1835 du Code civil, « Les statuts doivent être établis par écrit. Ils déterminent, outre les apports de chaque associé, la forme, l'objet, l'appellation, le siège social, le capital social, la durée de la société et les modalités de son fonctionnement ».

L'article 1836 ajoute « Les statuts ne peuvent être modifiés, à défaut de clause contraire, que par accord unanime des associés. En aucun cas, les engagements d'un associé ne peuvent être augmentés sans le consentement de celui-ci ».

Les statuts peuvent être établis par acte sous seing privé ou par acte authentique. Les statuts doivent donc comprendre obligatoirement :

- la forme de la société (société civile),
- l'objet social,
- le siège social,
- les apports effectués par les associés,
- le montant du capital social et sa répartition entre les associés,
- la durée de la société (99 ans maximum) ,la désignation du gérant, qui peut également être désigné par une assemblée générale,
- la date d'arrêt de l'exercice social,
- les modalités de fonctionnement.

La forme de la SCI

Il n'existe pas une, mais plusieurs types de SCI.

Type de SCI	Objet	Avantages/ inconvénients
SCI familiale	Gérer un ou plusieurs biens immobiliers en famille. Les associés sont nécessairement de la même famille (un tiers peut en faire partie).	• Facilité la transmission de bien immobilier. • Constitué un patrimoine immobilier familial. • Avantages fiscaux dans le cadre d'une succession.
La SCI de gestion ou de location	Les associés font l'acquisition et gèrent un ou plusieurs biens immobiliers.	• Faire fructifier un bien immobilier, pour obtenir des revenus réguliers par de la location des biens (loyers).
SCI d'attribution	Permet l'acquisition ou la construction d'immeubles attribuées par la suite aux associés.	• La propriété du ou des biens immobiliers est partagée selon l'apport au capital de chaque associé.