

Transmettre son patrimoine/

De la création à la disparition de la SCI

De nombreuses personnes s'interrogent sur la manière de transmettre leur patrimoine. La société civile immobilière (SCI) peut être un excellent outil permettant la constitution d'un patrimoine, sa gestion et sa transmission.

I - Mais qu'est-ce qu'une SCI ?

La SCI désigne une catégorie de sociétés civiles, ayant pour objet l'acquisition de biens immobiliers et leur gestion.

Nombre d'associés : il faut au minimum deux associés.

L'objet social de la SCI : la SCI exerce une activité civile, ce qui exclut toute activité commerciale.

La SCI est une société de personnes. Les associés ont un rôle prépondérant dans le cadre de la gestion des biens immobiliers.

Elle peut être propriétaire :

- d'un ou plusieurs immeubles qu'elle achète directement
- ou qui lui est (ou sont) apporté(s) par les associés.

Ces biens peuvent être loués par la SCI ou utilisés par les associés.

La fiscalité de la SCI : elle est en principe soumise à l'impôt sur le revenu. Chaque associé est imposé à hauteur des parts sociales qu'il détient. On parle de « transparence fiscale ».

Cependant, il est possible pour la société d'opter à l'impôt sur les sociétés. Votre notaire pourra vous aider dans ce choix.

Le gérant de la société : il peut être associé ou tiers, personne physique ou morale, français ou étranger. Il peut être désigné :

- dans les statuts
- ou par une décision ultérieure des associés représentant plus de la moitié des parts sociales, sauf disposition statutaire contraire.

Il est révocable à la même majorité sauf clause contraire. Ses pouvoirs sont déterminés par les statuts. A l'égard des tiers, il engage la société par tous les actes entrant dans l'objet social : les clauses limitant ses pouvoirs ne sont pas opposables à ces tiers.

Les associés : ils sont conjointement responsables des dettes de la société. Chaque associé n'est responsable qu'à proportion de sa part dans le capital social. La responsabilité des associés d'une SCI est immobilière mais non solidaire et subsidiaire. Le créancier doit au préalable agir contre la société puis en cas d'échec, il peut poursuivre chaque associé.

Il est important de faire fonctionner la SCI : assemblée générale, tenue d'une comptabilité...

II – Comment créer une SCI ?

La création d'une SCI requiert divers formalités notamment :

- Rédaction des statuts ;
- Constitution du capital social ;
- Enregistrement des statuts auprès du Trésor Public ;
- Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) ;
- Publication de la société dans un journal d'annonces légales.

A compter de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, la société acquiert la personnalité morale.

Les statuts d'une SCI doivent obligatoirement mentionner :

- l'objet,
- le nom des associés,
- la nature des apports (en numéraire, en nature ou en industrie),
- le capital social : sa valeur est libre, déterminée par les apports effectués (numéraire et nature) et permet de déterminer celles des parts sociales,
- la durée : elle est libre, sans pour autant pouvoir excéder 99 ans,
- la dénomination sociale et le siège social.

III – Pourquoi recourir à une SCI ?

La SCI est une structure intéressante facilitant la constitution d'un patrimoine et sa transmission.

A – Faciliter la constitution et la gestion du patrimoine

Quels sont les avantages de recourir à une SCI ? : capacité financière plus importante, protection du patrimoine privé, protection des proches, contrôle et gestion du patrimoine, éviter les inconvénients de l'indivision ou encore d'optimiser la fiscalité.

Améliorer sa capacité financière

Il peut être difficile pour une personne physique d'obtenir un emprunt pour l'acquisition d'un bien immobilier, si ses revenus ou sa capacité financière sont insuffisants.

Le recours à la SCI permet de réaliser plus facilement un projet immobilier :

- en investissant à plusieurs (par exemple : un achat d'un bien immobilier par des amis).
- en effet, la capacité d'emprunt de la SCI est plus importante.

Attention : les associés de la SCI ne peuvent pas bénéficier de certains prêts, tel que le PEL.

Protéger son patrimoine

Pour éviter que ses créanciers ne puissent saisir son bien immobilier à usage commercial, industriel, artisanal... un entrepreneur peut apporter ce bien à une société civile immobilière ; celle-ci peut ensuite le lui louer. Comme ce bien appartient à la SCI et non à l'entrepreneur, tout risque de confusion des patrimoines (de l'entrepreneur et de la SCI) est écarté.

La solution est identique si le chef d'entreprise exploite sous une forme sociétaire.

Cette solution présente des inconvénients : notamment, la SCI ne peut pas déduire les frais d'acquisition du bien qui lui a été apporté. En revanche, elle peut déduire les frais de gestion.

- Optimiser sa stratégie professionnelle : l'entrepreneur individuel ou associé unique d'une EURL, SASU peut prévoir d'acquérir ses locaux professionnels par le biais d'une SCI, et ainsi organiser une stratégie patrimoniale adaptée à ses besoins : réduire son ISF, son impôt sur les sociétés, augmenter ses flux financiers...

Des époux peuvent prévoir des règles de gestion et de fonctionnement pour protéger leur patrimoine immobilier. C'est une alternative au changement de régime matrimonial.

Optimiser la fiscalité

- Impôt sur le revenu :

En principe, la SCI est fiscalement transparente. Les associés sont personnellement imposés sur les résultats, que les revenus soient distribués ou non. Si les associés sont des personnes physiques :

- ils sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers
 - en cas de vente de biens immobiliers ils sont redevables de la plus-value immobilière des particuliers soit exonérés de toute taxation au titre de cet impôt au-delà de 22 années de détention (30 années au titre des prélèvements sociaux).
- Option à l'impôt sur les sociétés

Les associés peuvent décider de soumettre la société à l'impôt sur les sociétés. Attention cette option est **irrévocable**.

Les avantages de cette option :

- une imposition contrôlée : les associés ne sont imposés que s'ils se distribuent des dividendes (imposable au barème progressif après un abattement de 40 %). Si la société ne distribue pas de dividendes mais constitue des réserves, elle est seule imposée (les associés ne le sont pas) ;
- un taux d'imposition réduit : la société est imposable au taux réduit de 15 % dans la limite de 38 120 € de bénéfices. Au-delà, elle est taxée au taux normal de 33 1/3 %.
- les amortissements : ils permettent de diminuer le résultat de la société imposable à l'impôt sur les sociétés.

- la rémunération versée au gérant associé est déductible du résultat de la société. Dans une société dite transparente (à l'IR), cette rémunération est considérée comme une avance sur bénéfices, imposée entre les mains du gérant.

Les inconvénients de cette option :

Apport - Droit d'enregistrement :

- l'apport pur et simple est considéré comme une vente. Il entraîne donc le paiement de droits d'enregistrement à titre onéreux.

En revanche, l'apport est exonéré de tout droit s'il est réalisé lors de la création d'une société transparente (IR) ;

Aucun abattement sur plus-value :

- la plus-value immobilière lors de la cession d'un bien immobilier par la société est soumise à la fiscalité des plus-values professionnelles. La plus-value immobilière est déterminée par la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition, déduction faite des amortissements réalisés, sans pouvoir prétendre à aucun abattement au titre de la durée de détention.

Pas de déduction des intérêts d'emprunt :

- si l'associé emprunte personnellement pour réaliser son apport à la société soumise à l'IS, les intérêts d'emprunt qu'il paie ne sont pas déductibles. En effet, dans le cadre d'une société à l'impôt sur les sociétés, seuls les intérêts d'emprunt souscrits à son nom peuvent être déduits.

Lorsque la société est à l'impôt sur le revenu alors l'associé peut déduire les intérêts d'emprunt de son impôt sur le revenu.

B – Faciliter la transmission du patrimoine

La SCI permet outre une gestion efficace de son patrimoine, d'optimiser la transmission de son patrimoine.

Une alternative à l'indivision

Suite à un décès, les héritiers se retrouvent alors propriétaires indivis du patrimoine de la personne dont ils héritent définitivement. La SCI permet d'éviter l'indivision et par suite deux inconvénients majeurs :

- l'unanimité requise pour les décisions les plus importantes (vente, mise en garantie, régularisation de baux...).

Les héritiers peuvent conclure entre eux une convention d'indivision afin de déléguer la gestion du patrimoine à une personne désignée (indivisaire ou un tiers). Cependant, cette personne devra pour les décisions les plus importantes avoir le consentement des indivisaires.

- la possibilité de provoquer le partage à tout moment, ce qui peut entraîner la vente du bien. En effet, sur le fondement de l'article 815 du code civil, nul n'est tenu de rester en indivision. Par suite, tout indivisaire peut demander à sortir de l'indivision.

Dans le cadre d'une SCI, chaque associé peut céder ses parts sans pour autant demander la dissolution de la société.

Toutefois, les parts de la SCI peuvent être difficiles à céder (clauses d'agrément dans les statuts, absence de marché des parts sociales...).

- Par ailleurs, une rédaction habile des statuts permet d'organiser la gestion optimale du bien ou l'avenir de la société. Par exemple : une clause peut prévoir que les travaux sont décidés à une certaine majorité (et non unanimité), ou donner des pouvoirs importants au gérant. Les associés disposent d'une grande liberté pour déterminer les règles d'organisation et de fonctionnement de la société.
- Enfin, la SCI permet de rendre liquide le patrimoine : plutôt que de donner des biens immobiliers, non forcément partageables, le donateur peut donner des parts de SCI, représentatives de droits sur les biens immobiliers. Ainsi, le patrimoine immobilier peut être transmis plus efficacement sur une longue période. En présence de plusieurs descendants la répartition du patrimoine en est facilitée et sa transmission optimisée notamment via le démembrement de propriété.
- **Le recours au démembrement de propriété des parts sociales**

Le recours à une SCI permet de donner un ou des biens immobiliers tout en conservant leur gestion ou les revenus qu'ils génèrent.

Toutefois, le donateur doit veiller à en conserver un minimum en pleine propriété, afin que sa qualité d'associé ne soit pas éventuellement remise en cause. En effet, les tribunaux n'accordent à ce jour la qualité d'associé qu'au nu-propriétaire.

Quelques exemples de démembrements de propriété :

- un parent apporte un bien en nue-propriété à une SCI puis fait donation des parts à ses enfants ;
- des parents constituent une SCI qui achète un bien immobilier. Ils donnent ensuite la nue-propriété des parts à leurs enfants et s'en réservent l'usufruit. Les usufruitiers sont nommés gérants avec les pouvoirs les plus larges ;
- les concubins créent une SCI qui achète un bien immobilier. Ils sont titulaires par exemple de 50% des parts chacun et s'échangent ou se donnent mutuellement la nue-propriété ou l'usufruit de leurs parts. En cas de décès, le survivant récupère la pleine propriété de la moitié des parts et conserve l'usufruit de l'autre moitié.

Aménagement statutaire

De plus, il est possible de prévoir dans les statuts des clauses qui me permette la révocation de la gérance qu'à l'unanimité. Ainsi, le donateur (gérant de la société) pourra également donner la quasi-totalité des parts en nue-propriété tout en conservant le contrôle de ladite société via ses quelques parts sociales détenues en pleine propriété (1 part en pleine propriété au minimum). Par une clause de gérance en chaîne, le donateur peut également prévoir qu'une autre personne puisse lui succéder à la gérance.

Par ce type de montage, le donateur transmet tout en conservant le contrôle de la société et la perception des revenus dégagées par cette dernière.

Il est très important que ces solutions ne soient pas réalisées uniquement dans un but fiscal. Dans le cas contraire, l'administration pourrait invoquer l'abus de droit.

Le donateur doit pouvoir justifier son montage : conserver le patrimoine dans la famille ou protéger un enfant handicapé ou un concubin, échapper à l'indivision...

- **La SCI permet de diminuer les droits de donation et les droits de succession**

Lorsque des parts de SCI sont données ou transmises par succession, c'est leur valeur nette, ce qui est pris en compte pour le calcul des droits fiscaux, il s'agit de la valeur de l'actif dont on déduit le passif. Cela réduit d'autant la valeur des parts de la SCI, et donc l'impôt lié à la transmission.

Il existe d'autres avantages liés à la SCI :

- décote sur la valeur des parts
- et possibilité de différer le paiement des droits de succession si les parts sont reçues en nue-propriété (même si la SCI vend les biens).
- application des abattements légaux applicables en matière de droit de donation et de succession.

Les abattements : Un abattement permet de réduire la base de calcul des droits. Son montant dépend du lien de parenté qui unit le donateur au donataire, à savoir :

100.000 euros si le donataire est un enfant, un père ou une mère,

31.865 euros si le donataire est un petit-enfant,

80.724 euros si le donataire est le conjoint du donateur ou son partenaire pacsé,

15.932 euros si le donataire est un frère ou une sœur vivant(e) ou représenté(e),

7.967 euros si le donataire est un neveu ou une nièce,

5.310 euros si le donataire est un arrière-petit-enfant.

Un abattement de 159.325 euros bénéficie à tout donataire handicapé sous certaines conditions. Il se cumule avec l'abattement personnel.

Ces abattements peuvent s'appliquer plusieurs fois de suite en cas de donations, si ces dernières sont réalisées au profit de la même personne et espacées de la précédente d'au moins quinze années.

IV – La disparition de la SCI

La dissolution de la SCI peut s'avérer difficile.

A – les causes de dissolutions de la SCI

Elle peut résulter :

- d'une décision des associés : transformation de la SCI en une autre société, fusion, dissolution anticipée...

- de la réalisation d'événements mettant fin à la société : l'arrivée de son terme, la réalisation de son objet, la nullité du contrat de société, une demande de dissolution judiciaire par un ou plusieurs associé(s) qui invoque (nt) de justes motifs (grave mésentente), la liquidation judiciaire (« faillite ») de la SCI...

Cas particuliers :

- Réunion des parts sociales en une seule main : elle n'entraîne pas automatiquement la dissolution, mais l'associé unique dispose d'une année pour trouver un nouvel associé ou pour dissoudre et liquider la SCI.

- Le décès d'un associé : le décès d'un associé n'entraîne pas la dissolution de la société. Elle continue avec les héritiers ou légataires du défunt, sauf disposition statutaire particulière. Les statuts peuvent prévoir la dissolution de la SCI par le décès d'un seul associé ou la continuation avec les seuls associés survivants, moyennant le dédommagement des héritiers du défunt à hauteur des parts qu'il possédait.

B – Les formalités

Une SCI peut être dissoute pour plusieurs raisons comme nous venons de l'évoquer. Un ensemble de formalités doivent être réalisées, le but étant d'éteindre la personnalité morale de la société et procéder au partage des biens restants dans la SCI.

Formalisation de la dissolution de la SCI :

Un procès-verbal d'assemblée générale sera rédigé, prévoyant la décision de dissoudre la SCI. Le liquidateur procédera à son enregistrement à la recette des impôts du domicile de l'un des associés. L'enregistrement de l'acte donne lieu à un droit fixe de 375 euros.

Information des créanciers et tiers à la SCI :

Cette information permet aux créanciers et éventuels tiers de faire valoir leurs droits. Elle se fait de deux manières :

- Publicité de la dissolution dans un journal d'annonces légales. La dissolution de la SCI ainsi que les coordonnées du liquidateur sont indiqués dans l'annonce.
- La dissolution et la mise en liquidation de la SCI doivent être déclarées au Registre du Commerce et des Sociétés dans le mois suivant la liquidation. Le Greffe publie alors la décision au BODACC.

Liquidation de la SCI :

Les associés décident en assemblée générale de nommer un liquidateur judiciaire. En cas de mésentente, le juge devra être saisi. Le liquidateur est nommé selon les dispositions statutaires : il procédera aux modalités de partage et accomplira les formalités nécessaires.

Le liquidateur fait en sorte de désintéresser les divers créanciers (banques...). Cela signifie qu'il les rembourse au maximum selon leurs droits. Pour ce faire, il peut céder des éléments de la SCI (bien immobilier...). Le liquidateur procède à la tenue des comptes de liquidation. Les associés doivent approuver ces comptes avant la clôture de la liquidation.

Cette liquidation fait l'objet d'une annonce dans un journal d'annonces légales.

Radiation de la SCI :

Le liquidateur procède enfin à la radiation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés au maximum un mois suivant l'approbation des associés relative à la clôture de la liquidation.

Une fois la radiation effectuée, la SCI n'existe plus juridiquement. Les biens restants sont la propriété indivise des différents ex-associés, qui doivent procéder à leur partage. Le droit de partage de 2,50%, est alors dû.

Conséquences fiscales de la dissolution de la SCI

Outre l'ensemble des formalités à respecter et le partage final à effectuer, la dissolution de la SCI entraîne les conséquences fiscales suivantes :

- Imposition des plus-values latentes : il s'agit d'imposer les plus-values réalisées sur les biens détenus par la SCI. Ce sont les associés qui doivent payer cet impôt, au prorata de leurs droits sur les biens
- Imposition du résultat de l'année de dissolution : les résultats de la SCI sur sa dernière année sont imposés classiquement