

<https://www.francetransactions.com/impots/La-societe-civile-immobiliere.html>



La société civile immobilière (SCI)

- À IMPÔTS -



Publication date: dimanche 3 novembre 2019

Copyright © Guide épargne et placements pour 2021 - Tous droits réservés

La société civile immobilière (SCI) est un outil pratique pour se constituer et transmettre un patrimoine immobilier. Zoom sur ce dispositif juridique.

Vous souhaitez vous constituer un patrimoine immobilier avec des tiers -membres de votre famille et/ou amis, vous pouvez alors opter pour la Société civile immobilière.

Qu'est-ce que la Société Civile Immobilière (SCI) ?

Personne morale, la SCI devient détentrice du ou des biens acquis par les associés. Au bilan de la SCI, un capital social constitué des sommes de chacun des associés ; à son passif, les dettes (les prêts) contractées. L'actif de la SCI est composé du ou des biens immobiliers. Chaque associé détient des parts en fonction du niveau de son apport.

Avantages de la SCI

La SCI permet de transmettre un patrimoine dans un cadre juridique stable et fiscalement intéressant. Elle permet en outre d'éviter l'indivision.

« *La société civile immobilière est un cocon juridique pour votre patrimoine immobilier* », résume Stéphane Jacquin, responsable de l'ingénierie patrimoniale chez Lazard Frères. Il s'agit d'une société créée dans le but de faciliter la gestion d'un patrimoine appartenant à plusieurs personnes.

Les parents peuvent donner aux enfants la nue-propiété des parts en conservant l'usufruit et continuer ainsi à percevoir les loyers. La société civile permet aussi une transmission des biens « au fil de l'eau » : les parents donnent à chacun de leurs enfants un nombre de parts sociales correspondant à l'abattement en franchise d'impôt.

- Sécuriser le compagnon survivant

Pour un couple en union libre, créer une SCI avec démembrement de propriété des parts sociales croisé peut aussi être un moyen de sécuriser le compagnon survivant, qui pourra rester dans la résidence principale, même si les enfants d'un premier mariage s'y opposent. La SCI permet d'éviter l'indivision, souvent source de blocage entre héritiers, de désigner un gérant qui agira dans le cadre des pouvoirs définis dans les statuts... Bref, avec la SCI, il y a un pilote dans l'avion, et tout le monde peut consulter le manuel de pilotage.

- Plus-values exonérées au bout de vingt-deux ans

Enfin, un chef d'entreprise peut avoir intérêt à écarter les actifs immobiliers du périmètre de sa société pour les loger dans une SCI. Attention, un bien logé dans une SCI ne peut bénéficier du pacte Dutreil, ce dispositif qui permet de transmettre l'entreprise familiale à ses enfants en payant peu de droits de succession.

Inconvénients de la SCI

- Démarches administratives complexes, nécessité de consulter un professionnel

Il faut noter que la SCI implique des démarches administratives, comptables et juridiques parfois contraignantes. Avant de vous lancer dans un tel projet, il est bon d'y réfléchir longuement et de consulter un professionnel : avocat ou notaire pour la rédaction des statuts, par exemple.

- le coût

Vous devrez déboursier environ 2 000 euros pour faire rédiger ses statuts par un notaire ou un avocat. Il vous faudra aussi tenir la comptabilité de la SCI et convoquer chaque année les associés en assemblée générale.

- une fiscalité peu attractive pour les gros patrimoines

Enfin, la plupart des assujettis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) n'ont pas intérêt à créer une SCI, car un bien logé dans une société civile ne peut plus bénéficier de l'abattement de 30 % au titre de la résidence principale.

Lorsqu'on crée une SCI, il est possible d'opter pour une taxation à l'impôt sur le revenu (IR) ou à l'impôt sur les sociétés (IS). Si vous optez pour l'IR, vous ne pourrez faire que de la location non meublée, et vous ne pourrez pas exercer d'activité de marchand de biens.