

### *Vos crédits au meilleur taux*

Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

**Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :**

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

**Note :** Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

---

**[www.FinanceImmo.com](http://www.FinanceImmo.com)**

---

## **Société Civile Immobilière : création SCI, fiscalité SCI, ...**

- 1** Généralités sur la SCI familiale ou non.
- 2** Les avantages de la SCI.
- 3** Création sci : Constitution et gestion d'une SCI.
- 4** Fiscalité SCI.
- 5** Limites et contraintes lors de l'utilisation d'une SCI.
- 6** Questions / Réponses.

### **1 - Généralités :Création sci, fiscalite sci, avantages sci.**

La **société civile immobilière (SCI)** a pour objet l'acquisition, la construction ou la gestion d'un ou plusieurs immeubles pour les louer à un tiers ou les mettre à disposition gratuite de ses associés. La **SCI** est souvent présentée comme une solution idéale permettant de gérer et transmettre avantageusement le patrimoine, et de faire des économies d'impôts.

Comme pour toute création d'entreprise, les futurs associés doivent avoir un désir collectif de mettre capitaux et moyens financiers en commun, leur permettant de réussir ensemble un projet là où seuls ils ne pourraient qu'échouer, faute de moyens. La **SCI** peut bénéficier d'apports en nature (bien appartenant déjà aux associés) ou d'apports financiers lui permettant d'acquérir ou d'emprunter pour financer un ou plusieurs biens dont elle devient propriétaire.

Elle peut vendre un bien mais ne peut pas acheter pour revendre car c'est une société civile et non commerciale. De ce fait, elle ne peut pas non plus faire de location en meublé. Lors de sa constitution, les associés obtiennent des parts sociales proportionnelles à l'importance de leur participation. Ce type de société civile ne nécessite aucun capital minimum et apparaît souvent comme une solution judicieuse permettant à plusieurs personnes d'acquérir un bien immobilier en commun.

**Note :** l'activité d'achat et de revente d'une **SCI** est considérée par les tribunaux comme civile, tant que celle-ci n'est pas répétée. Seule la répétition des opérations d'achat pour revendre transforme cette activité civile en une activité commerciale.

### **2 - Les avantages de la SCI.**

La **SCI** permet d'éviter les problèmes d'estimation et de constitution des lots, les problèmes de soulte éventuelle ainsi que l'injustice de l'évolution de la valeur des lots. De même, elle permet de partager les risques d'exploitation et confère un **avantage fiscal**.

#### **sci familiale : Les aléas de l'indivision :**

L'achat en commun (indivision) d'un bien peut poser des problèmes au moment de la séparation du couple (décès ou

séparation). Lors d'un divorce le mari ou la femme peut demander au tribunal la mise en vente du logement, mais si le bien appartient à une SCI, aucun de ses membres ne peut exiger la dissolution de celle-ci, chacun d'eux détenant uniquement des parts sociales plus faciles à partager qu'un logement.

En cas de décès, le survivant peut se voir empêcher de rester dans les lieux. Or, si le bien est acheté à travers une SCI, les héritiers du concubin décédé ne pourront pas demander au survivant de quitter le bien. Une autre possibilité est l'achat croisé qui consiste pour les associés à acheter la nue-propriété d'une moitié des parts et l'usufruit de l'autre moitié.

En cas de décès de l'un d'eux, le droit d'usufruit sur la nue-propriété du survivant s'éteint, ce qui lui permet de se retrouver avec la moitié en pleine propriété, sans droits de succession, et de conserver l'usufruit de l'autre moitié. Les héritiers du défunt ne peuvent évincer le survivant et récupèrent une moitié en nue-propriété.

**Attention :** En cas de séparation d'un couple marié sous le régime de la communauté, ayant acheté leur résidence principale à travers une SCI, la loi attribuera le logement à celui des époux qui en a le plus besoin.

**Note :** Il est possible de se protéger contre l'indivision par le biais d'une convention d'indivision. Celle-ci doit être établie devant notaire et a une durée de 5 ans maximum, renouvelable pour une durée indéterminée d'un commun accord.

### sci familiale : La transmission du patrimoine :

La SCI est un outil de gestion de patrimoine intéressant. Elle permet d'associer les enfants et les parents dans une acquisition immobilière, la transmission pouvant ensuite être progressive et le coût fiscal étalé dans le temps. Elle permet aussi de déconnecter le patrimoine de la charge affective créée par la possession d'un bien immobilier, car il n'est plus question de fractionnement d'un patrimoine immobilier mais d'acquisition, d'attribution ou de distribution de pourcentages de parts sociales.

Il est plus intéressant fiscalement de faire une donation de parts d'une SCI qu'une donation immobilière. En cas de donation immobilière, le passif (dettes ou emprunts éventuellement contractés pour l'acquisition ou l'entretien) n'est pas déductible de la valeur du bien, alors qu'en cas de donation de parts d'une SCI, les droits de mutation (impôts lors d'une transaction immobilière) seront calculés sur la valeur nette des parts, le passif de la société sera déduit de la valeur du patrimoine.

**Note :** il est intéressant de réaliser un emprunt pour l'achat d'un bien à travers une SCI. Seul l'actif net (actif brut moins emprunt) servira au calcul des droits liés à la donation des parts. Exemple : une SCI emprunte 150.000 € pour le financement d'un bien d'une valeur de 200.000 €. Le calcul des droits liés à la donation des parts sera réalisé sur les 50.000 € d'actif net (200.000 – 150.000).

Tous les dix ans, les deux parents peuvent transmettre 46.000 € à chaque enfant, sans droits de succession. Chaque enfant peut donc recevoir un total de 82.000 € nets d'impôts. Si une SCI a été constituée, elle permettra de transmettre progressivement des parts de cette dernière et donc de transmettre gratuitement une partie du patrimoine. La transmission des parts d'une SCI est assujettie à un droit de 4,80 % de la valeur des parts cédées. Une décote d'environ 20 % s'applique sur la valeur des parts sociales.

La donation de parts de SCI à des enfants peut se faire avec réserve d'usufruit. Les droits de donation seront alors calculés sur la valeur de la part de la nue-propriété (propriété du bien indépendamment de l'usufruit). La part de la nue-propriété dans la pleine propriété augmente avec l'âge de l'usufruitier selon le barème suivant :

-=- Calcul des droits de donation -=-	
Age de l'usufruitier	Part de la nue-propriété
Moins de 20 ans	30 %
Entre 20 et 30 ans	40 %
Entre 30 et 40 ans	50 %
Entre 40 et 50 ans	60 %
Entre 50 et 60 ans	70 %
Entre 60 et 70 ans	80 %
Plus de 70 ans	90 %

#### Exemple :

Un parent de 65 ans fait une donation de parts avec réserve d'usufruit.

➤ Les droits de donation seront alors calculés sur 80 % de la valeur du bien.

Au décès du donateur, ses enfants héritent de l'usufruit et deviennent propriétaires des parts de la **SCI**, sans droits de succession à payer. La **SCI** permet une défiscalisation des droits de succession. En revanche elle ne présente aucun avantage en matière d'impôts sur le revenu. Pour les non-résidents, le régime successoral des SCI est celui du pays d'origine, contrairement aux immeubles. Il est donc conseillé aux non-résidents d'acheter sous un régime de SCI.

### **Avantage sci : les Avantages fiscaux de la loi Besson.**

Les revenus locatifs (non meublés) que les associés perçoivent au travers de la SCI sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers. La SCI bénéficie d'une déduction forfaitaire de 14 % applicable aux revenus fonciers (dépendances d'entretien, de réparations, intérêts d'emprunt, ...).

Afin de bénéficier des avantages de la loi BESSON, l'actif de la SCI doit provenir du patrimoine privé des associés (et non professionnel), que celui-ci soit imposable entre leurs mains (et non dans le cadre de l'impôt sur les sociétés) et que les engagements de location propres à cette loi soient pris :

- durée minimale de 9 ans pour le neuf ;
- durée minimale de 6 ans pour l'ancien ;
- conditions de plafonds des loyers ;
- conditions de plafonds des revenus des locataires.

## **3 - Création sci : Constitution et gestion d'une SCI.**

La **création d'une SCI** est peu contraignante et peut être constituée par acte sous seing privé ou par acte authentique, devant notaire. Son objet consiste en la propriété et l'administration des biens immobiliers qu'elle achète ou qui lui sont apportés.

Une **SCI** est constituée par au moins deux associés qui peuvent être des personnes physiques ou morales sans conditions de nationalité. Aucun minimum n'est imposé pour le montant du capital social, ni pour la valeur nominale des parts sociales. Celles-ci doivent cependant être toutes d'une valeur égale déterminée par l'ensemble des associés.

Un contrat écrit dénommé « statuts de la société » est obligatoire.

**Il doit être signé de tous les associés et mentionner les points suivants :**

- les apports de chacun des associés ;
- la forme de la société ;
- son objet ;
- le capital social ;
- la durée sociale (maximum 99 ans) ;
- le siège social ;
- les modalités de fonctionnement ;
- le système de répartition du résultat.

Le gérant, choisi ou non parmi les associés, peut être désigné soit dans les statuts soit ultérieurement. Après leur signature par les associés fondateurs, la société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

### **création sci : Le capital de la SCI.**

Aucune valeur minimale n'est exigée mais en principe il est identique à la valeur du patrimoine de la société. Il peut être constitué d'apports en nature, d'immeubles, ou d'apports financiers lui permettant d'acquérir ou d'emprunter pour financer un ou plusieurs biens dont elle devient propriétaire. Le capital peut ne pas être versé le jour de la constitution et les modalités de versement sont librement fixés dans les statuts, soit au terme d'un délai déterminé, soit au fur et à mesure des appels de fonds.

### **Fonctionnement d'une SCI.**

Dans une société civile, les associés sont responsables des dettes de la société dans la même proportion que leur part dans le capital. Lors de l'achat par une SCI d'un bien, celui-ci appartient à la société et non aux associés, lesquels ne sont propriétaires que de parts sociales.

La liberté de décision est alors moins grande. Les associés devront s'entendre pour prendre les décisions et les plus importantes nécessiteront d'ailleurs leur unanimité. Une mésentente persistante entre associés peut bloquer le fonctionnement de la société et nuire aux intérêts de tous.

## Gestion d'une SCI.

La gestion est assurée par un seul ou plusieurs gérants, rémunérés ou non, qui en fonction des statuts, peuvent agir seuls ou conjointement. Leurs pouvoirs sont librement déterminés par les statuts. Les décisions importantes sont prises en assemblée selon les règles de majorité fixées par les statuts. Le gérant peut être révoqué par simple décision des associés à partir du moment où ceux-ci représentent plus de la moitié des parts sociales.

## La valeur des parts.

La valeur des parts d'une SCI est essentiellement fonction de la valeur de l'immeuble qu'elle détient. La méthode d'évaluation des parts consiste à apprécier la valeur de cet immeuble, à y ajouter les autres éléments de l'actif social de la **SCI**, à en déduire les dettes de la société, et à diviser le montant ainsi obtenu par le nombre de titres composant le capital social.

## sci familiale : La cession de parts.

Les parts sociales peuvent être cédées soit à un autre associé, soit à un tiers mais dans la réalité, il n'est pas simple de sortir d'une **SCI** qui est constituée de membres d'une même famille ou entre personnes très liées. L'article 1861 du Code Civil stipule que: "les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément de tous les associés.

Les statuts peuvent toutefois convenir que cet agrément sera obtenu à une majorité qu'ils déterminent, ou qu'il peut être accordé par les gérants. Ils peuvent aussi dispenser d'agrément les cessions consenties à des associés ou au conjoint de l'un d'eux. Sauf dispositions contraires des statuts, ne sont pas soumises à agrément les cessions consenties à des ascendants ou descendants du cédant..."

## Les obligations.

Les **SCI** sont tenues d'adresser au service des impôts une déclaration de leurs résultats.

**Elle doit indiquer la part de chaque associé dans :**

- les revenus bruts sociaux ;
- le montant des dépenses, des frais de gestion et d'assurances ;
- le montant de la taxe foncière ;
- le montant des intérêts des dettes contractées pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des immeubles sociaux ;
- toutes autres charges précitées mais supportées par la société.

Lorsqu'un associé jouit des locaux représentés par ses parts sociales il n'est tenu à aucune obligation. Lorsque ces locaux sont en location l'associé est tenu de déclarer son revenu net foncier dans sa déclaration de revenus.

La lourdeur de la gestion et des contraintes juridiques fait que la constitution d'une **SCI** n'avantage pas tout le monde. Son intérêt se détermine en fonction de la situation de chacun par une étude personnalisée et approfondie. Mieux vaut consulter son notaire pour prendre toutes les précautions nécessaires.

## 4 - Fiscalité SCI.

**Fiscalité SCI** : La SCI est transparente, ce qui implique que chaque associé est imposé distinctement, à moins qu'elle n'opte pour l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés.

### Imposition des apports.

Lors de la constitution de la société, les apports des associés sont soumis à la TVA immobilière (19,6%) et à la taxe de publicité foncière en cas d'apport d'immeubles neufs ou achevés depuis moins de 5 ans, si l'apport constitue leur 1ère mutation (en contrepartie, ces apports sont exonérés de droits d'enregistrement).

### Les impôts dus pendant l'activité de la société.

#### ➤ L'impôt sur les revenus.

Les associés sont imposés sur la part des bénéfices de la SCI qui leur incombe.

Lorsqu'il s'agit de personnes physiques, les bénéfices sont déterminés selon les règles d'imposition applicables aux revenus fonciers. Les associés pourront déduire les intérêts d'emprunt versés pour souscrire au capital de la société.

Lorsque pour un associé, les parts sont inscrites à l'actif d'une entreprise, la part du résultat lui revenant est déterminée selon les règles fiscales propres à cette entreprise.

#### ➤ Les cessions de parts de la SCI par des personnes physiques.

Lorsque les associés cèdent leurs parts, la plus-value éventuelle est imposable selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

### > La cession de l'immeuble par la SCI.

Lorsque la SCI cède l'immeuble qu'elle détient, la plus-value est calculée selon les règles des plus-values immobilières des particuliers, à condition que les associés soient des personnes physiques.

Cette plus-value sera calculée selon les règles des plus-values professionnelles pour les associés ayant inscrit les titres à l'actif d'une entreprise.

### > Les droits de mutation à titre gratuit.

La transmission à titre gratuit (succession, donation, donation-partage, avec ou sans réserve d'usufruit) relève du régime de droit commun.

### > L'impôt sur la fortune.

Lorsqu'elles ne constituent pas des biens professionnels, les parts de SCI doivent être comprises dans le patrimoine du contribuable, pour leur valeur au 1er janvier de l'année d'imposition.

## L'incidence fiscale de l'apport de la nue-propriété à la SCI suivie d'une donation-partage avec réserve d'usufruit :

### > Impôt sur le Revenu.

Aucune incidence car les parents conservent l'usufruit des biens.

### > Impôt sur la Plus-value.

La date et le prix d'acquisition des biens permettront de calculer avec précision l'incidence de cet impôt.

### > Impôt sur la Fortune.

Les parents, usufruitiers des biens, devront déclarer leur valeur en toute propriété, sans aucun abattement. Corrélativement, les nus-propriétaires n'auront rien à déclarer au titre de l'ISF.

## 5 - Limites et contraintes lors de l'utilisation d'une SCI.

L'utilisation d'une SCI doit être mûrement réfléchie car elle peut présenter plus d'inconvénients que d'avantages (gestion et contraintes juridiques).

### Location et SCI .

Une SCI peut être constituée pour permettre de louer des biens immobiliers, mais ce type de société a un objet civil. La location de meublés étant fiscalement considérée comme une activité commerciale, les gains de la SCI relèveront de l'impôt sur les sociétés.

**Note :** L'administration fiscale tolère que la SCI reste assujettie au régime des revenus fonciers à condition que les gains provenant des locations meublées ne dépassent pas 10 % du total de ses recettes.

### Il faut que la SCI vive réellement :

Elle ne doit pas être constituée dans le seul but d'éviter le paiement des impôts, faute de quoi la sanction fiscale menace.

#### Les indices trahissant le caractère fictif de la société sont :

- l'absence ou le retard d'immatriculation de la société ;
- l'absence d'exercice d'une activité réelle.

#### Dès lors, pour justifier la réalité de l'activité, les associés doivent être en mesure de prouver :

- que les assemblées des associés ont lieu régulièrement ;
- que les procès verbaux d'assemblée sont rédigés ;
- que la comptabilité est tenue de façon régulière et précise.

Contrairement aux personnes physiques qui acquièrent leur résidence principale, les associés qui constituent une SCI ne peuvent bénéficier :

- du prêt à 0 % ;
- des réductions d'impôts pour intérêts d'emprunt (lorsque cette possibilité existait) ou pour travaux ;
- de l'utilisation d'un plan d'épargne logement.

### Autres contraintes :

**sci familiale** : L'absence de marché pour négocier les parts de la SCI signifie que les enfants auront plus de mal à

- > vendre leurs parts qu'à vendre les biens immobiliers en cas de décès des parents, ce qui peut nécessiter de prévoir les modalités de retrait d'un associé de la SCI.
- > Qu'il soit à titre onéreux ou mixte, l'apport d'un immeuble à une SCI constitue une mutation qui entraîne l'imposition éventuelle au titre des plus-values.
- > L'apport de biens immobiliers à une SCI est soumis au droit de préemption urbain. En outre, si la mutation prend la forme d'une vente, elle est, de plus, soumise aux droits de mutation habituels et au droit de préemption de l'Administration Fiscale.

### **Obligations comptables.**

Il est impératif :

- de tenir une comptabilité précise ;
- d'effectuer un bilan annuel ;
- que les comptes soient approuvés en Assemblée Générale annuelle.

## **6 - Sci familiale : Posez nous vos question**

### **Comment profiter des services de Finance Immo ?**

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne ([www.FinanceImmo.com](http://www.FinanceImmo.com)) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.