

● Gérer / Patrimoine

Immobilier Constituer une SCI n'est pas toujours pertinent !

Dotée de nombreux avantages, la société civile immobilière est plébiscitée par les Français. Elle n'est toutefois pas toujours adaptée et peut se révéler pénalisante dans certains cas.

Tribune libre



par **Thibault Cassagne**

Ingénieur patrimonial senior,
La Financière de l'Échiquier

La société civile, qui peut abriter un patrimoine immobilier et financier, est particulièrement pertinente pour la transmission de vos biens. L'aménagement des statuts permet de donner et de continuer à gérer les biens transmis. Prenons l'exemple d'un actif immobilier détenu en direct, démembré à la suite d'une donation. Dans ce cas, les parents usufruitiers doivent obtenir l'autorisation des enfants nuspropriétaires pour vendre le bien. À l'inverse, si le bien est détenu via une société civile, les parents donateurs peuvent conserver les pleins pouvoirs de gestion et vendre sans l'accord des enfants donataires, à conditions que certaines dispositions soient prises.

La société civile facilite également la gestion du patri-

moine entre plusieurs associés, car elle écarte les règles de l'indivision, régime qui s'applique par défaut lorsqu'un bien est détenu directement par plusieurs propriétaires, et qui peut être contraignant, l'unanimité étant requise pour prendre certaines décisions.

Moins de revenus taxables

Par sa personnalité morale, la SCI offre la possibilité de choisir l'impôt sur les sociétés (IS), un régime fiscal qui réduit considérablement les revenus taxables dégagés par la SCI grâce au mécanisme comptable des amortissements. Une option fiscale adaptée lorsque le contribuable suit une logique de capitalisation de ses revenus, mais qui peut être pénalisante fiscalement lors de la vente. Pour mémoire, l'associé d'une SCI imposé à l'impôt sur le revenu (IR) est soumis à la fiscalité des revenus fonciers, on parle de transparence fiscale de la société. Or, ces derniers sont lourdement taxés puisqu'ils intègrent le barème progressif et sont soumis aux prélèvements sociaux.

Autre atout, le recours à la société civile permet de transmettre au profit de ses enfants à moindre coût fiscal. Pour générer des économies en matière de droit de donation, l'acquisition d'un bien de rendement à crédit par la société, suivie d'une donation, est efficace: la valeur vénale d'une société s'évalue en prenant en

compte son actif (bien immobilier par exemple) et son passif (emprunt). Ainsi, en cas de donation des parts d'une société endettée après l'acquisition d'un bien, la valeur des parts se-

rait proche de zéro, compte tenu d'un passif égal à la valeur des actifs. Cette stratégie est à privilégier uniquement lorsque la SCI détient des biens générateurs de revenus qui facilitent le remboursement de l'emprunt.

Enfin, la SCI permet de mutualiser les capacités de financement de chacun des associés pour un emprunt. Pris séparément, chacun des associés, dans certains cas, n'aurait pu assurer le financement.

Des obligations juridiques, fiscales, comptables...

Une société civile présente aussi des inconvénients, notamment des coûts de constitution (1 500 à 2 500 euros) et de gestion (500 à 1 500 euros par an) qu'il convient de mettre en perspective avec le montant des investissements. À cela peuvent s'ajouter des coûts parfois plus discrets. Si vous décidez de faire construire un bien immobilier via une SCI par exemple, le recours à un architecte est aussi obligatoire, tandis que pour les biens détenus en direct il est seulement requis pour les surfaces de 150 mètres carrés minimum.

La SCI impose par ailleurs des obligations juridiques (tenue d'une assemblée annuelle...), fiscales (déclaration 2072...), comptables (tenue d'une comptabilité simplifiée, d'un bilan...) qui génèrent un formalisme important à respecter. Elle constitue une véritable personnalité morale. Or, nombreux sont les associés qui confondent leur patrimoine privé et celui de la SCI. Elle doit par exemple disposer d'une autonomie financière propre et d'un compte bancaire. Pour l'illustrer, une fois





acquittés, les travaux doivent être payés par la SCI et non via le compte personnel des associés. D'autre part, nombreux sont les associés qui omettent les formalismes juridiques nécessaires quand des revenus leur sont distribués ou qu'un

produit de cession de la société est appréhendé.

Si l'ensemble du formalisme n'est pas respecté, il existe un risque de fictivité par l'admini-

stration fiscale. Les conséquences peuvent être lourdes et provoquer la dissolution de la SCI (réintégration des biens immobiliers dans le patrimoine personnel de chaque associé, paiement des plus-values...).

Imposés sans revenus !

Dans certains cas, l'interposition d'une société peut créer des contraintes. Prenons l'exemple d'associés minoritaires d'une SCI imposés à l'IR. Si le gérant majoritaire décide d'une non-distribution des revenus, les minoritaires peuvent devoir acquitter l'impôt sur les revenus fonciers alors qu'ils n'appréhenderont aucune trésorerie. Une répartition égalitaire du capital social entre deux associés peut aussi paralyser la société en cas de mésentente, car aucun ne peut imposer la vente du bien par exemple. Or, lorsque les biens sont détenus en indivision – sans l'intermédiaire d'une société – il est plus facile de provoquer une vente eu égard aux règles civiles. L'indivision peut présenter ici un avantage.

Apporter un nouveau bien peut se révéler coûteux

Une société civile n'est pas toujours compatible avec la location meublée. Si plus de 10% de ses revenus en sont issus, son régime fiscal basculera vers l'impôt sur les sociétés avec toutes les conséquences fiscales qui en découlent.

Au niveau de l'IFI, une résidence principale logée au sein d'une SCI ne pourra plus bénéficier de l'abattement de 30% dont peuvent aujourd'hui se prévaloir les propriétaires dé-

tenant leur bien en direct.

Une entreprise qui détiendrait son immeuble professionnel à l'actif de son bilan pourrait profiter du régime Dutreil en cas de transmission (décote de 75% sous conditions en cas de donation ou succession). S'il est détenu via une SCI, cet immeuble ne pourra bénéficier du régime Dutreil et donc de cette exonération.

D'autre part, si un bien n'a pas été acquis à l'origine par la SCI, l'apporter à une SCI sera coûteux car l'opération est considérée comme une vente d'un point de vue fiscal.

Enfin, certains non-résidents peuvent se prévaloir d'un régime d'exonération en matière de plus-value immobilière à hauteur de 150 000 euros sous certaines conditions. Toutefois ce régime est exclu pour les biens logés dans une SCI. ■

CHIFFRES CLÉS

96 000

C'est le nombre de SCI créées en France en 2021. Le nombre total de SCI enregistrées est supérieur à 1 million.

1 500 €

Montant minimum des frais de constitution d'une SCI, auxquels s'ajoutent les frais de gestion (500 à 1 500 euros par an)



