

Les sociétés civiles immobilières – Les associés des SCI

- La société civile immobilière est constituée par au moins deux associés.

Les personnes protégées associés de SCI :

- Un mineur ou un incapable majeur peuvent devenir associés d'une société civile immobilière (SCI). Aucune autorisation du juge des tutelles n'est nécessaire.

Les époux associés d'une SCI :

- Deux époux peuvent être associés d'une société civile immobilière (SCI), quel que soit leur régime matrimonial.
- Pour éviter que la société civile constituée entre époux soit considérée comme un instrument ayant servi à réaliser des donations déguisées entre époux, il est conseillé de faire établir les statuts de la société par acte notarié. L'article 1832-1 du code civil prévoit en effet que les avantages et libéralités résultant d'un contrat de société entre époux ne peuvent être annulés, parce qu'ils constitueraient des donations déguisées, lorsque les conditions en ont été réglées par un acte authentique.

Les SCI .

Les apports

La loi ne prévoit pas de capital social minimal pour les sociétés civiles

Apport en numéraire :

- L'apport en numéraire est l'apport d'une somme d'argent. La SCI peut-être constitué uniquement avec des apports en numéraire. Dans ce cas, elle deviendra propriétaire d'un bien immobilier après sa constitution.

Apport d'un immeuble :

- Un ou plusieurs associés peuvent décider d'apporter directement à la SCI un immeuble, dont la valeur sera alors inscrite à son actif.

LES SCI – LES APPORTS

LES STATUS DE LA SCI.

- Les statuts d'une société civile immobilière peuvent être établis par acte sous seing privé ou par acte notarié.
- l'acte notarié s'impose lorsqu'un associé fait un apport à la société portant sur un immeuble.

Les SCI – L'objet social de la SCI.

L'objet social de la SCI est limité à des actes civils. Elle ne peut faire d'actes de commerce :

- Il faut éviter notamment de prévoir que la société a pour objet l'achat et la revente de tous biens immeubles : l'achat de biens immeubles aux fins de les revendre étant considéré comme un acte de commerce, interdit à la SCI.
- La SCI ne peut avoir pour objet social la location de logement en meublé, qui est une activité commerciale. Cependant SCI pourra louer des logements en meublé si les recettes brutes retirées de cette activité représente moins de 10% de son chiffre d'affaire.

LA SCI – LES REGLES DE FONCTIONNEMENT – LES POUVOIRS DU GERANT.

- La société civile est gérée par un ou plusieurs gérants, nommés soit par les statuts, soit par un acte distinct, soit par une décision des associés.
- Le gérant n'a pas nécessairement la qualité d'associé.
- Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société. Les statuts peuvent toutefois limiter les pouvoirs du gérant :
 - Il peut être convenu, par exemple, que l'aliénation d'immeubles appartenant à la société, ou la conclusion d'un prêt, ou la constitution de sûretés par la société, ne pourront être accomplies par le gérant qu'avec l'autorisation préalable des associés.
 - Cependant, les clauses restreignant les pouvoirs du gérant ne sont pas opposables aux tiers et ne jouent qu'entre les associés, la société et le gérant.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social : les clauses statutaires limitant les pouvoirs des gérants sont inopposables aux tiers.

La SCI – Les associés.

- Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises selon les dispositions statutaires ou, en l'absence de telles dispositions, à l'unanimité des associés.
- la nomination et la révocation du gérant interviennent par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.
- Les décisions sont prises par les associés réunis en assemblée. Les statuts peuvent aussi prévoir qu'elles résulteront d'une consultation écrite.
- Pour éviter que l'administration fiscale considère que la société civile immobilière (SCI) est fictive, les associés doivent veiller à organiser chaque année des assemblées générales en tenant un registre des délibérations.
- Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal indiquant les noms et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis aux associés, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes

SCI – Fiscalité de la SCI.

- Les SCI sont soumises au régime fiscal des sociétés de personnes . Chaque associé est imposés personnellement sur la quote-part du résultat social qui lui revient.
- Chaque associé (personne physique) sera personnellement imposé à l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices qu'il perçoit.

SCI – Fiscalité - Les revenus de la SCI

Les revenus locatifs de la SCI :

- Les revenus locatifs de la SCI sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers selon les règles propres aux revenus fonciers.
- Les revenus locatifs imposables sont ceux qui ont été effectivement encaissé par la SCI durant l'année civile.
- La mise à disposition gratuite d'un bien immobilier appartenant à la SCI au profit d'un associé n'est pas imposable. En contrepartie les charges afférentes à ce bien immobilier ne seront jamais déductible du résultat de la SCI.
- Cependant, une mise à disposition gratuite de locaux professionnels au principal associé de la société entraîne une imposition de la société civile et donc de ses associés sur la base de la valeur locative de l'immeuble, tandis que l'associé bénéficiaire de cette mise à disposition ne pourra déduire de ses revenus professionnels les loyers qui n'ont pas été effectivement versés.

SCI – Fiscalité – Les charges déductibles du résultat de la SCI.

Les dépenses déductibles du résultat de la SCI sont :

- les intérêts d'emprunts contractés par la société civile envers un tiers ou par les associés lorsque l'emprunt a permis aux associés d'acquérir les parts sociales ou de souscrire à une augmentation de capital.
- les intérêts des emprunts contractés par la société civile auprès des associés sont déductibles si les fonds ont été utilisés au profit de la société en vue de l'acquisition ou de la réparation, de l'entretien ou de l'amélioration de l'immeuble social.
- Les frais de réparation et d'entretien ainsi que les frais d'amélioration si l'immeuble est à usage d'habitation ;
- les taxes foncières et les frais de gérance versés à des tiers non associés ;
- les frais de gestion et d'assurance.
- Et toutes les autres charges déductibles sous le régime des revenus fonciers.

SCI –Fiscalité - Modalité d'imposition des bénéfices de la SCI.

- Lorsque les résultats de la SCI sont bénéficiaires, chaque associé est directement imposé sur la quote-part qui lui revient dans le revenu constaté par la société.
- Aucune distinction n'est faite suivant que les résultats sont effectivement distribués ou mis en réserve
- Lorsque les associés sont des personnes physiques, les bénéfices revenant à chaque associé seront imposés à l'impôt sur le revenu.

SCI – Fiscalité – Modalités d'imputation des résultats déficitaires.

- Chaque associé a vocation à imputer personnellement la quote-part de déficit qui lui revient. Cette imputation se fait sur les autres revenus fonciers de l'associé ;
- A défaut d'autre revenu foncier, ou dans l'hypothèse d'un revenu foncier global déficitaire, le déficit foncier est imputable sur le revenu global du foyer fiscal du contribuable à hauteur d'un plafond de 10 700 euros hors intérêts d'emprunts.
- Le solde éventuel du déficit foncier du contribuable s'imputera quant à lui sur ses revenus fonciers futurs, dans la limite d'une période de dix ans

SCI – Fiscalité – Vente (cession) de l'immeuble appartenant à la SCI.

Modalités d'imposition des plus-values :

- La plus-value résultant de la cession d'un immeuble par une société civile immobilière sera imposée directement chez chacun des associés de la société pour la part des revenus lui revenant dans la société et en fonction de son régime d'imposition.
- Si es parts sont détenues par des associés personnes physiques (ou des sociétés interposées elles-mêmes détenues par des associés personnes physiques) relevant des revenus fonciers, les règles applicables à la déclaration de la plus-value seront celles des plus-values immobilières des particuliers, la plus-value étant calculée au niveau de la société.
- En cas de cession d'un immeuble par une société civile soumise à l'impôt sur le revenu, l'impôt est dû par les associés à hauteur de leur participation au capital mais l'impôt doit être versé par la société civile à l'administration fiscale.

Les avantages de la SCI – LA SCI un outil de refinancement pour soi-même.

- Le propriétaire d'un bien immobilier qui souhaite obtenir des liquidités en contrepartie de la valeur de son bien, a la possibilité de réaliser une vente à lui-même en vendant ce bien à une société civile immobilière (SCI) qu'il a lui-même constitué, La SCI souscrit un prêt pour financer l'acquisition du bien. L'endettement est alors reporté sur la SCI.
- Le cédant a la possibilité de conclure un contrat de location avec la SCI, qui disposera dès lors de revenus fonciers permettant de couvrir partiellement le remboursement du prêt.

La SCI – Un instrument de protection du logement familial.

Lorsque deux époux occupent un logement familial appartenant à seulement l'un des deux en cas de décès de l'époux propriétaire, l'époux survivant ne bénéficiera d'aucun droit sur le logement.

Le seul droit dont il disposera alors sera de vivre dans le logement pendant une période de douze mois suivant le décès de son conjoint (uniquement pour la résidence principale)

Le recours à une société civile immobilière va permettre le maintien dans le logement de l'époux survivant :

Le montage juridique :

- le bien immobilier est apporté à une société civile immobilière dont les deux époux sont associés.
- Les statuts de la SCI peuvent alors prévoir que son objet est l'attribution en jouissance du logement à l'un des associés (l'un des époux) ou aux deux associés (les deux époux). Ainsi, en cas de décès de l'un d'eux, le conjoint survivant conservera son droit de jouissance sur le logement et ne sera pas obligé de quitter le domicile familial.

Le recours à la SCI un outil de protection des époux séparé de biens , lorsque l'un d'entre eux exerce une activité à risque :

- Lorsque l'un des époux exerce une activité commerciale, artisanale ou libérale en nom propre, il est indéfiniment responsable des dettes qu'il contracte à l'occasion de son activité.
- Si les conjoints sont mariés sous le régime de la séparation des biens , régime de plus en plus fréquemment choisis par les couples mariés, l'immeuble appartenant à celui qui exerce l'une des activités précitées pourra être saisi afin de désintéresser les créanciers de cet époux.

La mise en société d'un immeuble permettra de contourner ce risque. En effet, dans ce schéma, les deux époux seront alors propriétaires de parts sociales de la SCI qui est propriétaire de l'immeuble.

Les créanciers de l'un des époux ne pourront alors saisir que des parts sociales de SCI et non l'immeuble qui restera propriété de la SCI . Or, obtenir la saisie de parts sociales d'une société est une procédure particulièrement lourde et les créanciers ne trouveront que très rarement des acquéreurs de ces parts sociales, et ceci d'autant plus que si les parts sociales saisies ne représentent pas la majorité du capital social. De plus, les statuts peuvent prévoir clause d'agrément qui prévoient d'interdire à ces créanciers de devenir associés ; à charge alors pour l'époux dont les parts sociales n'ont pas été saisies de trouver un accord pour indemniser les créanciers.

Le recours à une SCI, un moyen de contourner le régime matrimonial légal :

Le régime matrimonial légal est celui qui s'applique à tous les mariages qui sont passés entre époux qui ne choisissent pas un autre régime. Il s'agit du régime matrimonial de communauté réduite aux acquêts.

Sous ce régime, tous les biens et droits acquis à titre onéreux pendant le mariage par l'un des époux tombent en communauté, et appartiennent ainsi aux deux époux.

Or, lorsque les époux sont mariés sous le régime légal, le recours à une SCI peut s'avérer particulièrement intéressant lorsque l'un d'entre eux acquiert un local professionnel dont il ne souhaite pas que celui-ci tombe en communauté ; l'objectif étant alors de préserver son activité professionnelle en cas de rupture du lien matrimonial, notamment si cette activité est exercée avec un tiers au mariage.

Le montage sera alors le suivant : l'époux ou l'épouse acquiert à titre onéreux un local via une société civile immobilière au sein de laquelle il est associé avec un tiers. Il procède ensuite, dans les statuts, à ce que la pratique dénomme une déclaration de remploi, afin que ses parts sociales lui soient attribuées en propre et non pas à la communauté. A charge pour lui d'indemniser la communauté .

La SCI empruntera pour financer l'acquisition du local et l'emprunt sera alors remboursé par les loyers qui resteront alors propres à l'époux associé à la SCI.

La SCI, un instrument de protection des partenaires liés par un pacte civil de solidarité :

Les partenaires liés par un pacte civil de solidarité sont soumis au régime de la séparation de biens .

Ainsi, si les partenaires vivent dans un logement qui appartient à l'un d'entre eux, en cas de décès du propriétaire, le partenaire survivant ne bénéficiera d'aucun droit sur le logement.

Les partenaires peuvent toujours choisir de sortir du régime de la séparation de biens et choisir d'acheter un logement ensemble, qui sera alors en indivision.

Dans ce dernier cas, le problème restera le même en cas de décès de l'un des partenaires, le survivant se retrouvera en indivision avec les héritiers du décédé et sera alors, le plus souvent dans l'obligation de vendre ce bien immobilier.

Le recours à une société civile immobilière permettra de mettre à l'abri les partenaires en cas de décès.

Plusieurs montages juridiques peuvent alors être envisagés :

- **Les partenaires créent une SCI qui se porte acquéreur d'un bien immobilier. La solution sera alors la même que celle évoquée plus haut pour les époux.**
- **Lorsque le bien immobilier appartient à un seul des partenaires, soit qu'il l'achète sur ses fonds propres, soit qu'il en ait été propriétaire avant la conclusion du pacte civil de solidarité, il disposera alors de plusieurs options pour protéger son conjoint :**
 - les deux partenaires créent ensemble une société civile immobilière à laquelle le partenaire qui est propriétaire du bien immobilier n'apporte qu'un droit de jouissance à la société. Ainsi, durant toute la durée de la société, celle-ci et ses associés pourront utiliser librement le bien immobilier. Au décès du propriétaire, le droit de jouissance de la SCI sur le bien immobilier lui survivra, et son partenaire associé pourra continuer à en bénéficier. Cependant, les parts sociales du décédé revenant à ses héritiers, il devra être prévu dans les statuts une clause d'agrément des nouveaux associés. Le survivant pourra ainsi « évincer » les héritiers, à charge pour lui de les indemniser.

La SCI un outil de gestion du patrimoine des enfants mineurs

Lorsque des enfants mineurs reçoivent en héritage ou par voie de donation un bien immobilier, des règles très strictes de protection s'appliquent pour tous les actes concernant ces immeubles : obligation de recourir aux juges des tutelles ou au juge aux affaires familiales.

Avec la SCI, ces règles sont considérablement assouplies tout en protégeant le patrimoine des enfants mineurs.

Ainsi, lorsque des biens immobiliers appartenant à des enfants mineurs sont placés au sein d'une SCI, qu'ils aient acquis ces biens par voie de succession ou de donation, le gérant majeur de la société civile immobilière pourra faire tous les actes de gestion et d'administration nécessaires, ceci sans avoir l'obligation de recourir à un tiers.

De même, la protection du mineur sera assurée via ses prérogatives d'associés. Un seul de ses proches parents peut ainsi représenter le mineur dans les assemblées ordinaires et extraordinaires, la participation et le vote à ces assemblées étant des actes d'administration, l'autorisation du juge des tutelles ne sera pas requise.

Quelques limites :

- La société civile immobilière est une société civile dont les règles du code civil précisent que les associés sont indéfiniment et solidairement responsables des dettes sociales, ce qui signifie qu'en cas de défaillance de la SCI dans le paiement de ses créanciers et notamment de l'administration fiscale, ces derniers pourront après liquidation de la société venir saisir le patrimoine des enfants mineurs.

Pour cette raison, un enfant mineur ne pourra devenir associé d'une société civile immobilière en y apportant son patrimoine immobilier sans l'autorisation du juge des tutelles (article 389-5 du code civil). Dans les autres cas, si l'opération consiste en la simple acquisition de parts sociales de SCI, seule l'autorisation du représentant légal du mineur sera requise, sans intervention du juge.

La SCI , un outil souple de transmission d'un patrimoine immobilier

La société civile immobilière est aussi un outil de transmission d'un patrimoine immobilier à coût réduit.

Plusieurs montages juridiques peuvent permettre aux parents de constituer un patrimoine immobilier au profit des enfants, à moindre coût .

Acquisition d'un bien immobilier et cession des parts sociales aux enfants :

- les parents créent une SCI qui se porte acquéreur d'un bien immobilier. Ils sont les seuls associés au sein de la SCI.
- Par la suite, les parents céderont gratuitement au fur et à mesure leurs parts sociales aux enfants, en tenant compte des divers abattements prévus par le code général des impôts.
- Chacun des parents peut céder hors droits de succession à chacun des enfants 100 000 euros par période de 15 ans.

Ainsi, les parents pourront céder à leurs enfants, hors droit de succession, les parts sociales de la SCI dans la limite de 200 000 euros pour chacun des enfants, tous les quinze ans.

Inconvénients d'un tel montage :

- Cette opération permet effectivement de minorer les droits de succession. Cependant, lorsque le seuil de 200 000 euros est dépassé, les cessions de parts sociales seront soumises aux droits de succession pour la part de l'acquisition qui a été financé par les parents.

La SCI , un outil souple de transmission d'un patrimoine immobilier

Création d'une SCI entre les enfants et les parents qui seront locataires :

- Les parents constituent une SCI uniquement entre eux et leurs enfants. La SCI acquiert un bien immobilier et a recours à un emprunt pour financer cette acquisition.
- Les parents occupent le bien immobilier en qualité de locataire de la SCI à laquelle ils versent des loyers. Ces loyers permettront de rembourser le crédit, et à la fin du remboursement, les enfants se seront constitués un patrimoine immobilier hors droit de succession.

Les limites d'un tel montage :

- Les établissements financiers prêteurs demanderont certainement que les parents se portent caution personnelle de l'emprunt contractée par la SCI.
- D'autre part, il peut exister un risque pour les parents de se voir évincer par les enfants. Afin de prévenir cette problématique, il sera toujours possible de prévoir, à la création de la SCI, une convention de garantie de maintien dans les lieux au profit des parents.

La SCI , un outil souple de transmission d'un patrimoine immobilier

Acquisition d'un bien immobilier avec démembrement de propriété :

Le démembrement de propriété est une opération juridique qui permet de répartir les attributs du droit de propriété entre plusieurs personnes, l'une est titulaire de l'usufruit et l'autre est titulaire de la nue-propriété.

Le montage juridique sera alors le suivant :

- Les parents vont créer une société civile immobilière qui va se porter acquéreur d'un bien immobilier. Ils financent la totalité de l'acquisition, en versant les fonds nécessaires à la société.
- Par la suite, ils pourront procéder au démembrement des parts sociales de la société eu profit de leurs enfants. Ils feront donation à leurs enfants de la nue-propriété de leurs parts sociales.

Cette opération présente un double avantage d'un point de vue fiscal.

- la donation de la nue-propriété des parts sociales est soumise aux droits de succession. Cependant, les parents peuvent donner chacun, hors droit de succession, 100 000 euros chacun tous les quinze ans, à chacun de leurs enfants. Ainsi, il sera conseillé de procéder à des des cessions de parts sociales en nue-propriété sur une longue période afin de transmettre hors droits de succession la totalité des parts en nue-propriété.
- De plus, un tel montage est d'autant plus intéressant fiscalement, que la valeur des parts sociales cédées en nue-propriété ne correspondra jamais à la valeur du bien immobilier dont est propriétaire la SCI. La valeur des parts sociales sur laquelle seront assis les droits de succession correspond à la valeur de la nue-propriété de chaque part sociale, qui dépend elle même de l'âge du donataire (du ou des parents qui cèdent la nue propriété.)

SCI et défiscalisation immobilière.

- Lorsqu'une SCI acquiert un logement ouvrant droit à un avantage fiscal (Pinel, Denormandie), chacun des associés devra souscrire un engagement de conservation de ses parts sociales correspondant à l'engagement de location pris par la SCI.
- Si l'un des associés cède ses parts sociales avant l'expiration du délai d'engagement de conservation des parts, la réduction d'impôt sera remise en cause uniquement à son égard.
- La réduction d'impôt ou l'avantage fiscal bénéficie à chaque associé à hauteur de ses droits dans la société.

