

1

CONSTITUER UNE SCI POUR MIEUX GÉRER SON PATRIMOINE IMMOBILIER

I. La SCI en bref

L'essentiel sur la société civile immobilière (SCI)

Une SCI est une société civile qui gère un patrimoine Immobilier. **La SCI constitue un merveilleux instrument de gestion patrimoniale et fiscale.** Les associés ont une responsabilité indéfinie. Le cadre légal est peu contraignant. Les associés disposent d'une grande liberté d'organisation de la SCI afin de définir le montage adapté à leurs projets tant pour gérer un patrimoine privé que professionnel.

Le capital peut être variable, faible ou élevé, et faire l'objet d'une libération immédiate ou différée. En général, le gérant exerce ses fonctions gratuitement dans une SCI familiale. Le formalisme juridique et comptable doit être respecté pour que la SCI n'ait pas un caractère fictif.

Le résultat de la SCI est imposé sur le revenu selon les règles des revenus fonciers directement au niveau des associés. La SCI peut cependant opter pour l'impôt sur les sociétés. La SCI peut être assujettie à la TVA. En principe, les parts sociales ne sont pas exonérées d'ISF.

Les parts sociales de la SCI peuvent être vendues ou transmises par voie de succession ou de donation.

Une **SCI** est une **société civile** qui gère un **patrimoine immobilier** :

- La SCI constitue un instrument de gestion patrimoniale qui permet d'isoler et de protéger certains éléments de son patrimoine. La SCI permet d'acquérir, de gérer et de transmettre un patrimoine immobilier privé ou professionnel. Les associés peuvent apporter l'immobilier à la SCI. La SCI peut aussi être constituée pour financer l'achat de l'immobilier par emprunt, par crédit-bail...
- L'activité de la SCI doit rester civile. À défaut, la responsabilité des associés est solidaire et la SCI est soumise à l'impôt sur les sociétés.

La SCI détient la personnalité morale. Elle est donc immatriculée au registre du commerce et des sociétés. Les associés ont une **responsabilité indéfinie** en fonction de leur participation dans le capital de la SCI. Leur responsabilité n'est pas solidaire. Le cadre légal est peu contraignant. Les associés ont une grande liberté d'organisation de la SCI afin d'adapter la structure juridique à leurs objectifs. Cette **grande souplesse d'organisation** autorise de nombreux montages tant pour gérer un patrimoine privé que professionnel. C'est la raison pour laquelle la SCI constitue un merveilleux instrument de gestion patrimoniale et fiscale.

Le **capital** peut être variable, faible ou élevé, et faire l'objet d'une libération immédiate ou différée. En général, le gérant exerce ses fonctions gratuitement dans une SCI familiale. Le formalisme juridique et comptable doit être respecté pour que la SCI n'ait pas un caractère fictif. Les associés décident en assemblée, par écrit ou dans un acte unique. La SCI peut louer l'immeuble ou le mettre à disposition de ses associés. La SCI peut être assujettie à la **TVA**. La taxe professionnelle n'est pas due.

Le résultat de **la SCI est imposé sur le revenu** selon les règles des revenus fonciers directement au niveau des associés (la SCI est semi-transparente fiscalement). Si elle distribue des dividendes à ses associés, ils ne seront pas imposés car ils correspondent à des bénéfices déjà imposés.

La SCI peut opter pour **l'impôt sur les sociétés**. Elle devient opaque fiscalement. C'est la SCI qui paie directement cet impôt. Si elle distribue des dividendes à ses associés, ils seront alors imposés au niveau des associés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers le bénéfice de l'abattement de 40 %.

Les parts sociales de la SCI sont soumises à **l'impôt de solidarité sur la fortune** sauf si elles constituent l'outil de travail de l'associé.

La **vente des parts sociales** de la SCI est soumise à la procédure d'agrément des associés. La plus-value réalisée est imposée, en principe, selon le régime des plus-values immobilières. L'acquéreur doit payer des droits d'enregistrement au taux de 5 %. La SCI peut vendre l'immeuble social et être ensuite liquidée. Les parts sociales peuvent également être **transmises à titre gratuit** par succession ou par donation. La plus-value latente n'est pas imposée. Cependant, les droits de succession ou de donation sont en principe exigibles.

Zoom n° 1

Société civile immobilière, société civile de portefeuille ou société civile de patrimoine ?

Un contribuable a constitué une **société civile** pour acquérir un immeuble. Cette société peut être qualifiée de **société civile immobilière (SCI)**. Cet immeuble dégage de la trésorerie. La société civile investit cette trésorerie dans un portefeuille de valeurs mobilières (SICAV, etc.). Au final, la société civile gère l'ensemble du patrimoine. Cette société peut être qualifiée de **société civile de patrimoine**. Elle peut opter pour l'impôt sur les sociétés (IS) pour globaliser les revenus afin de compenser les déficits d'une activité avec les revenus d'une autre activité... La nue-propriété des parts peut être transmise aux enfants. La société civile assure une meilleure protection du patrimoine... Si la gestion du portefeuille est isolée au sein d'une autre société civile, cette société peut être qualifiée de **société civile de portefeuille**. Au final, il s'agit toujours de société civile avec les mêmes règles, quelle que soit la dénomination !

2. La gestion d'un patrimoine privé

2.1. Pourquoi se constituer un patrimoine ?

La constitution d'un patrimoine est vitale dans un environnement familial et économique complexe. La durée de vie s'allonge, alors que la vie active se raccourcit : on commence à travailler plus tard et

on prend sa retraite plus tôt ! Il en résulte un essoufflement des systèmes de retraite, doublé d'une précarisation des situations professionnelles. Le patrimoine permet d'assurer un complément de revenu pendant les périodes d'inactivité et à la retraite.

Les situations familiales deviennent complexes. Cette complexité est générée notamment par l'augmentation de l'espérance de vie, le divorce, le remariage, l'union libre ou le pacte civil de solidarité. Les familles sont recomposées : il faut verser une pension alimentaire à son ancienne famille tout en assurant l'éducation des enfants du remariage !!!

L'idéal est de **découpler ses revenus de son activité**. Plus vous travaillez, plus vous augmentez vos revenus professionnels. Dès que vous diminuez la cadence, vos revenus professionnels chutent. En privilégiant les revenus du patrimoine, vous pouvez réduire votre activité sans baisser votre train de vie !

2.2. Acquérir un patrimoine immobilier

Vous pouvez constituer une SCI pour réaliser un investissement locatif¹ (la SCI loue l'immeuble), ou pour acquérir une résidence de loisirs (la SCI laisse l'immeuble à la disposition de ses associés).

2.2.1. Développer une activité d'investisseur en immobilier locatif

La SCI permet de développer une activité d'investisseur en immobilier locatif afin de vous constituer un patrimoine immobilier.

Vous pouvez investir dans l'immobilier d'habitation ou l'immobilier professionnel :

- L'immobilier d'habitation est plus accessible pour un particulier car il permet une **meilleure division des risques** : avec un budget de 500 000 € vous pouvez acheter cinq studios que vous louez à

1. Pour une approche plus globale, voir *Gestion de patrimoine : optimisez votre investissement immobilier* de Pascal DÉNOS aux Éditions d'Organisation.

cinq locataires, au lieu d'acheter un seul entrepôt que vous louez à un seul locataire.

- En revanche, le **taux de rendement** de l'immobilier d'habitation (en moyenne, les loyers représentent 5 % du prix d'acquisition) est moins élevé que le taux de rendement de l'immobilier professionnel (en moyenne, les loyers constituent 10 % du prix d'acquisition). L'objectif de tout investisseur étant de distordre le couple risque/profit.

L'immobilier locatif peut être géré de différentes manières :

- La **location nue** est une **activité civile** qui est imposée dans la catégorie des **revenus fonciers**. Le déficit foncier est imputable sur les autres revenus du contribuable dans la limite de 10 300 € ; le solde étant reportable sur les autres revenus fonciers pendant 10 ans. Les dispositifs de **défiscalisation Scellier** et **Demessine** en zone de revitalisation rurale (ZRR) permettent d'optimiser fiscalement l'investissement. L'immobilier est alors inscrit directement dans le patrimoine privé du contribuable ou isolé au sein d'une **société civile immobilière (SCI)**.
- La **location meublée** (habitation) **ou équipée** (professionnelle) est une **activité civile** qui est imposée dans la catégorie des **bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**. Tant que cette location reste une simple activité de gestion patrimoniale, le **BIC** est **non professionnel**. Le résultat fiscal est déterminé comme celui d'un commerçant. Le déficit n'est pas imputable sur les autres revenus du contribuable. Il peut seulement être reporté sur les BIC de même nature des six années suivantes (le déficit est « tunnelisé »). L'immobilier est alors inscrit directement dans le patrimoine privé du contribuable¹ ou isolé au sein d'une société soumise à l'IR² (société « transparente » fiscalement : SNC, SARL de famille qui opte pour l'IR ou EURL).
- La **location meublée** (habitation) peut être exercée dans le cadre d'un statut de **loueur en meublé professionnel (LMP)**. Vous

1. Voir le *Guide pratique de l'entreprise individuelle* de Pascal DÉNOS aux Éditions d'Organisation.

2. Voir le *Guide pratique de la SARL et de l'EURL* de Pascal DÉNOS aux Éditions d'Organisation.

devez vous inscrire au registre du commerce et des sociétés (RCS) et réaliser plus de 23 000 € de loyers. Ces recettes doivent dépasser l'ensemble de vos autres revenus professionnels. Cette activité peut être exercée dans le cadre d'une entreprise individuelle¹, d'une SARL de famille ou d'une EURL soumise à l'IR². Le déficit de l'activité de LMP peut être imputé sur les autres revenus du contribuable, car il s'agit d'une véritable activité professionnelle. À défaut, vous avez le statut de **loueur en meublé non professionnel (LMNP)**. Si l'investissement est réalisé dans des résidences avec services (résidence pour étudiants, résidence de tourisme classé, EPHAD), vous avez droit à une **réduction d'impôt de 25 %** du prix de revient du logement étalé sur neuf ans (même dispositif que pour le Scellier, voir page 336).

- La **location en meublé** assortie de **prestations parahôtelières** est une **activité commerciale** qui est imposée dans la catégorie des **bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**. Si le contribuable s'implique de manière « personnelle continue et directe » (CGI, art. 156-1-1^o), le **BIC est professionnel**. Le déficit est alors imputable sur les autres revenus du contribuable et permet ainsi de faire une économie d'impôt sur le revenu. Les loyers peuvent être soumis à la TVA sur option. En contrepartie, la TVA sur l'achat de l'immobilier (dans le neuf) ou sur les travaux de rénovation de l'immeuble ancien est récupérée. Cette activité peut être exercée dans le cadre d'une entreprise individuelle¹ ou d'une société commerciale soumise à l'IR (SNC, SARL de famille à l'IR ou EURL²).

Zoom n° 2

BIC professionnel – BIC non professionnel

Un hôtelier est imposé dans la catégorie des BIC (Bénéfices industriels et commerciaux). C'est un commerçant qui exerce une véritable activité professionnelle. Son **BIC est professionnel**.

1. Voir le *Guide pratique de l'entreprise individuelle* de Pascal DÉNOS aux Éditions d'Organisation.
2. Voir le *Guide pratique de la SARL et de l'EURL* de Pascal DÉNOS aux Éditions d'Organisation.

(Suite zoom n° 2)

— .../... —

Si son activité est exercée dans le cadre d'une entreprise individuelle ou d'une société soumise à l'IR, le déficit dégagé par son activité est alors imputable sur les autres revenus de son foyer fiscal, et lui permet ainsi de réduire son impôt sur le revenu. Un investisseur dans une résidence hôtelière dont le lot de copropriété est exploité dans le cadre d'un mandat de gestion se contente de gérer son patrimoine privé. Il ne participe pas de manière « personnelle, continue et directe » (CGI, art. 156-1-1°) à la gestion de l'hôtel. Son **BIC** est **non professionnel**. Le déficit généré par son investissement (+ loyers – intérêts d'emprunt – amortissements accélérés calculés en dégressif – autres charges d'exploitation = déficit) n'est pas imputable sur les autres revenus du contribuable et ne lui permet donc pas de réduire son imposition... Le **déficit** est « **tunnélisé** ». Ce déficit n'est pas perdu : il est seulement reportable sur les BIC non professionnels des six années suivantes.

La SCI permet également de réunir des capitaux pour acquérir un ensemble immobilier et de se regrouper pour acquérir un patrimoine immobilier locatif. La SCI permet ainsi aux investisseurs d'augmenter leur capacité financière. Si vous n'avez pas les moyens financiers d'investir seul dans l'immobilier (exemple : vous êtes endetté parce que vous avez acquis votre résidence principale en empruntant), vous pouvez vous associer à plusieurs afin de réunir les capitaux nécessaires à l'investissement envisagé, et obtenir plus facilement des crédits bancaires.

Même si vous avez les moyens d'investir seul, vous pouvez vous associer au sein d'une SCI afin d'acheter un appartement locatif, et utiliser le reste de votre argent pour un autre placement. Vous diversifiez ainsi vos investissements.

Cas n° 1

Constitution d'une SCI pour acquérir un immeuble locatif

Un expert-comptable en fin de carrière, un artisan qui vient de s'installer et un agent immobilier souhaitent acquérir un vieil immeuble afin de le donner en location après l'avoir restauré.

Afin de réaliser cet investissement, ils constituent une SCI.

Les avantages sont les suivants :

- l'artisan augmente sa capacité financière *via* la SCI grâce à la présence d'autres associés ayant déjà un patrimoine ;
- la SCI permet de diversifier les investissements. Les associés peuvent placer le reste de leur argent dans un autre type de placement (valeurs mobilières...) ;
- la réunion de différentes personnes au sein d'une SCI permet de bénéficier des qualités de chacun des associés : l'agent immobilier peut négocier le prix d'acquisition de l'immeuble et le montant des loyers ; l'expert-comptable s'occupe de la comptabilité et de la fiscalité ; l'artisan peut remettre en état les appartements.

Pour la réalisation d'un investissement locatif, le mode de financement de la SCI dépendra de vos objectifs	
Vos objectifs	Mode de financement
Obtenir des revenus	Financement principalement par les associés La SCI n'a pas de dettes. Elle dégagera donc un bénéfice (loyers encaissés moins charges courantes) qui est réparti entre les associés au prorata de leur participation dans le capital.
Augmenter votre patrimoine immobilier sans payer trop d'impôts	Financement par emprunt La SCI ne dégagera pas de trésorerie (les loyers sont inférieurs aux remboursements d'emprunt). Les associés n'encaissent pas de revenus, mais se constituent un patrimoine en payant très peu d'impôts (les loyers sont absorbés pour partie par les intérêts de l'emprunt).

2.2.2. Investir dans une résidence de loisirs

Pour la gestion de grands ensembles immobiliers de loisirs, le législateur a créé la société de multipropriété. Cependant, pour l'acquisition d'une résidence de loisirs (appartement à la montagne ou au bord de la mer), la SCI classique est tout à fait adaptée.

Acquérir une résidence de loisirs à plusieurs, au sein d'une SCI, permet de réunir les capitaux nécessaires à l'acquisition, et de réduire les charges. En effet, une résidence de loisirs coûte cher, bien qu'elle soit inoccupée une grande partie de l'année. À défaut d'acquisition commune, il est préférable de louer la résidence de loisirs.