

Pascal Dénos

SCI

Société Civile Immobilière

EYROLLES

Éditions d'Organisation

La grande souplesse de la SCI autorise de nombreux montages afin d'adapter la structure juridique à vos objectifs.

Dans un environnement de plus en plus instable, il devient urgent de se constituer un patrimoine. La création d'une société civile immobilière répond bien à cette démarche.

Ce guide synthétique en explique l'intérêt de façon pédagogique et simple : pourquoi la créer ? Comment procéder ? Quelle gestion mener ? Comment y mettre fin ? Le lecteur non-spécialiste y trouvera toutes les étapes, réponses et astuces pour lancer et réussir ce projet.

- **Les conseils d'un spécialiste de la gestion de patrimoine**
- **Un livre accessible à tous**
- **Un lexique des termes juridiques les plus utiles**

Pascal DÉNOS, diplômé d'expertise comptable et d'études supérieures spécialisées en finance, est professeur de droit fiscal et gérant de plusieurs SCI.

DANS LA MÊME COLLECTION



À PARAÎTRE

SCI

Société Civile Immobilière

Pascal Dénos

EYROLLES

Éditions d'Organisation

Éditions d'Organisation
Groupe Eyrolles

61, bd Saint-Germain
75240 Paris cedex 05

www.editions-organisation.com
www.editions-eyrolles.com



Le code de la propriété intellectuelle du 1^{er} juillet 1992 interdit en effet expressément la photocopie à usage collectif sans autorisation des ayants droit. Or, cette pratique s'est généralisée notamment dans l'enseignement provoquant une baisse brutale des achats de livres, au point que la possibilité même pour les auteurs de créer des œuvres nouvelles et de les faire éditer correctement est aujourd'hui menacée.

En application de la loi du 11 mars 1957, il est interdit de reproduire intégralement ou partiellement le présent ouvrage, sur quelque support que ce soit, sans autorisation de l'Éditeur ou du Centre Français d'Exploitation du Droit de Copie, 20, rue des Grands-Augustins 75006 Paris.

© Groupe Eyrolles, 2011
ISBN : 978-2-212-54881-5

Sommaire

Introduction	5
---------------------------	----------

Chapitre 1 – Pourquoi constituer une SCI? 7

La SCI en bref	7
Gérer son patrimoine privé	10
Transmettre son patrimoine	18
Gérer son patrimoine professionnel	23
Une structure adaptée pour gérer l'immobilier?	27
Stratégies fiscales et abus de droit.....	29

Chapitre 2 – Comment créer une SCI? 37

La rédaction des statuts	37
Le capital social	49
Le coût de la constitution	55
Les formalités d'immatriculation	58

Chapitre 3 – Comment gérer une SCI? 63

Le gérant de la SCI	63
Droit à l'information et pouvoir de décision des associés	72

Acquisition et financement du patrimoine	83
Les garanties demandées par le banquier	91
La location de l'immeuble social par la SCI	95
La gestion fiscale de la TVA	98
La gestion fiscale de l'imposition des bénéfices	105
La gestion fiscale de l'ISF	120
La gestion comptable de la SCI	123

Chapitre 4 – Comment sortir de la SCI?..... 129

Vente des parts de la SCI	129
Transmission des parts de la SCI	133
Retrait d'un associé de la SCI	137
Dissolution, liquidation et partage de la SCI	140
Vente de l'immeuble de la SCI et distribution	145

Lexique 147

Introduction

Notre **environnement devient de plus en plus instable et complexe** : dégradation des régimes de retraite, plus grande précarité des jeunes, instabilité financière et sociale... Une personne de 50 ans devra de plus en plus financer un complément de retraite pour ses parents, soutenir financièrement ses enfants qui naviguent de stage en stage, tout en veillant à ses propres intérêts !

Il est impératif de **se constituer un patrimoine pour se protéger**. Placer ses économies après imposition dans des **placements financiers sans risque devient risqué** : que deviendra l'assurance-vie investie sur des supports euros « garantis » lors d'une prochaine crise du système bancaire qui ne pourra plus être jugulée par des États à bout de souffle ?

L'**immobilier** devient alors une **valeur refuge** : il s'autofinance pour partie, car **les loyers permettent de rembourser les emprunts** ; l'immobilier permet d'**engranger des plus-values**, car la demande est très forte en période d'instabilité...

La **société civile immobilière (SCI) permet d'optimiser l'investissement immobilier**. Des parents peuvent, par exemple, créer une SCI en associant leurs enfants pour acquérir un immeuble par emprunt et le transmettre

aux enfants. La SCI permet de mieux protéger l'investissement immobilier, d'associer les enfants à la démarche d'investissement tout en assurant aux parents la maîtrise de la gestion. À terme, la SCI assure un complément de revenu aux parents pour leur retraite. Le bien est déjà transmis puisque les enfants sont associés de la SCI.

Ce guide privilégie une approche pédagogique et synthétique. Il aide le lecteur à déterminer si la SCI est la solution optimale pour gérer son immobilier. Dans l'affirmative, il lui permet de constituer et de gérer la SCI au mieux de ses intérêts.

La lecture complémentaire du *Guide pratique de la SCI* (Éditions d'Organisation, 2010, 5^e éd.) permettra ensuite d'intégrer la SCI dans une démarche d'**optimisation du patrimoine** grâce à des **cas pratiques** sur l'optimisation fiscale, la cession temporaire d'usufruit, l'arbitrage impôt sur les sociétés/impôt sur le revenu, etc., tout en procurant un véritable outil pour le **suivi juridique** et l'établissement des **déclarations fiscales**.

Pourquoi constituer une SCI?

La SCI en bref

Une SCI est une société civile immobilière. Son but ? Aider à gérer au mieux un patrimoine immobilier. Cet instrument permet ainsi :

- › d'isoler et protéger certains éléments de son patrimoine ;
- › d'acquérir, gérer et transmettre un patrimoine immobilier privé ou professionnel ;
- › de financer l'achat de l'immobilier par emprunt, par crédit-bail, etc.

L'activité de la SCI doit rester civile. À défaut, elle est soumise à l'impôt sur les sociétés (IS).

La personnalité morale

La SCI détient la personnalité morale. Elle est donc immatriculée au registre du commerce et des sociétés (RCS). Les associés ont une responsabilité indéfinie en fonction de leur participation dans le capital de la SCI, mais non solidaire. Dotée d'un cadre légal peu contraignant, la SCI offre aux associés une grande liberté d'organisation pour adapter la structure juridique à leurs objectifs. De

nombreux montages sont ainsi envisageables pour gérer un patrimoine privé comme professionnel. La SCI constitue donc un merveilleux instrument de gestion patrimoniale et fiscale.

Le capital

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 ne soit pas considérée comme fictive. 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.

L'imposition

La SCI peut être assujettie à la TVA, mais rarement à la contribution économique et territoriale. Son résultat 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, ces derniers ne seront pas imposés, ces sommes correspondant à des bénéfices déjà imposés.

Cependant, la SCI peut opter pour l'IS, ce qui la rend fiscalement opaque. C'est la SCI qui paie directement cet impôt. Si elle distribue des dividendes à ses associés, ceux-ci seront imposés au niveau des associés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers (RCM) après un abattement de 40 %.

Enfin, les parts sociales de la SCI sont soumises à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), sauf si elles constituent l'outil de travail de l'associé.

La vente des parts sociales

Elle doit être agréée par les 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, puis être liquidée.

Les parts sociales peuvent également être transmises à titre gratuit par succession ou par donation.

Enfin, les droits de succession ou de donation sont en principe exigibles.

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 SCI. L'immeuble dégage de la trésorerie. La société civile investit cette trésorerie dans un portefeuille de valeurs mobilières (SICAV, etc.). Au final, la SCI gère l'ensemble du patrimoine. On peut alors la qualifier de société civile de patrimoine. Elle peut opter pour l'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, celle-ci peut être qualifiée de société civile de portefeuille. Au final, il s'agit toujours d'une société civile avec les mêmes règles, quelle que soit la dénomination !

Gérer son patrimoine privé

Pourquoi se constituer un patrimoine ?

Notre environnement familial et économique est de plus en plus complexe. La durée de vie s'allonge, tandis 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. Or, avoir un patrimoine assure un complément de revenu pendant les périodes d'inactivité et de retraite.

Par ailleurs, les situations familiales se complexifient, notamment en raison de l'augmentation de l'espérance de vie, du divorce, du remariage, de l'union libre ou du pacte civil de solidarité (PACS). 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 donc de décupler les revenus de son activité. Or, en privilégiant les revenus du patrimoine, on peut réduire son activité sans baisser son train de vie...

Quel patrimoine immobilier acquérir ?

Deux options existent : réaliser un investissement locatif (la SCI loue l'immeuble) ou acquérir une résidence de loisirs (la SCI laisse l'immeuble à la disposition de ses associés).

L'investissement locatif

On peut investir dans l'immobilier d'habitation ou 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 €, on peut acheter cinq studios, puis les louer à cinq locataires, au lieu d'acheter un seul entrepôt loué 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 celui de l'immobilier professionnel (en moyenne, les loyers constituent 10 % du prix d'acquisition).

L'immobilier locatif peut être géré de différentes manières.

› La **location nue** est imposée dans la catégorie des revenus fonciers. Le déficit foncier est imputable sur les autres revenus du contribuable dans la limite de 10 700 €, le solde étant reportable sur les autres revenus fonciers pendant dix 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 SCI.

› La **location meublée** (habitation) ou équipée (professionnelle) 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. L'immobilier est alors inscrit direc-

BIC professionnel – BIC non professionnel

Un hôtelier est imposé dans la catégorie des BIC **professionnels**. 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. Il réduit donc ainsi son IR. Pour sa part, 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 » 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 ses autres revenus. Il ne peut donc pas réduire son imposition... Ce déficit n'est pas perdu, mais reportable sur les BIC non professionnels des six années suivantes.

tement dans le patrimoine privé du contribuable ou isolé au sein d'une société soumise à l'impôt sur le revenu (IR).

➤ La **location meublée** (habitation) peut être exercée dans le cadre d'un statut de loueur en meublé professionnel (LMP). Il faut pour cela s'inscrire au RCS et réaliser plus de 23 000 € de loyers. Ces recettes doivent dépasser l'ensemble des autres revenus professionnels. Cette activité peut être exercée dans le cadre d'une entreprise individuelle, d'une SARL de famille ou d'une EURL soumise à l'IR. 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, on obtient le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP). Un investissement réalisé dans des résidences avec services (résidence pour étudiants, résidence de tourisme classée, EPHAD) offre une réduction d'impôt de 25 % du prix de revient du logement étalé sur neuf ans.

➤ La **location en meublé** assortie de prestations parahôtelières est imposée dans la catégorie des BIC. Si le contribuable s'implique de manière « personnelle

continue et directe», le BIC est professionnel. Le déficit est alors imputable sur les autres revenus du contribuable, permettant une économie d'IR. 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 individuelle ou d'une société commerciale soumise à l'IR (SNC, SARL de famille à l'IR ou EURL).

La SCI permet également de réunir des capitaux pour acquérir un ensemble immobilier ou un patrimoine immobilier locatif. Les investisseurs augmentent ainsi leur capacité financière. Si l'on n'a pas les moyens financiers d'investir seul dans l'immobilier, pourquoi ne pas s'associer à plusieurs pour réunir les capitaux nécessaires à l'investissement envisagé, et obtenir plus facilement des crédits bancaires ? Et même si l'on peut se permettre d'investir seul, s'associer au sein d'une SCI permet de diversifier ses investissements en plaçant le reste de son argent ailleurs.

en pratique

Constituer 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. Pour réaliser cet investissement, ils constituent une SCI et bénéficient de nombreux avantages. En effet, l'artisan augmente sa capacité financière grâce à la présence d'autres associés ayant déjà un patrimoine. Les

associés peuvent placer le reste de leur argent dans un autre type de placement. Enfin, la réunion de ces différentes personnes permet de bénéficier des qualités des uns et des autres : 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.

La résidence de loisirs

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. Il faut en effet payer la taxe foncière, la taxe d'habitation, les charges de copropriété réparties en fonction des millièmes de chaque copropriétaire, et non selon l'utilisation effective des locaux, enfin les travaux d'entretien et de réparation. Pour envisager cette acquisition à plusieurs, il faut prévoir des statuts adaptés et un règlement intérieur sur l'utilisation des locaux.

en pratique

Acquérir un chalet, déduire les charges et récupérer la TVA

Pour acquérir un chalet neuf et l'utiliser pendant leurs vacances au ski, M. et Mme X créent une SCI. Ils souhaitent en assurer la transmission, le financer par emprunt, le donner en location en dehors de leurs séjours personnels, ne pas payer trop d'IR, et le gérer selon un mode simple. Pour **assurer la transmission**, ils donnent la nue-propriété des parts à leurs enfants mineurs et conservent l'usufruit. Pour **récupérer la TVA** sur le coût d'acquisition, la SCI emprunte et fait construire le chalet. Le coût de la construction est donc

soumis à la TVA immobilière. Pour récupérer la TVA sur le coût d'acquisition, la SCI loue le chalet dans le cadre d'une location meublée accompagnée de prestations para-hôtelières imposées à 5,5 %. Pour **ne pas payer trop d'IR**, la SCI est obligatoirement soumise à l'IS. Elle bénéficie du taux réduit de 15 % et peut déduire les intérêts de l'emprunt ainsi que l'amortissement du chalet. Enfin, pour une **gestion simplifiée**, la SCI peut donner un mandat de gestion et négocier une rémunération globale pour l'ensemble de la période de location.