



## **Bachelor responsable d'agence**

***Thème : Les modalités de détention d'un patrimoine immobilier en SCI – La SCI à l'IR (impôt sur le revenu) – La SCI à l'IS (impôt sur les sociétés – SCI et location meublée.***

***Cas pratique réel : Analyse patrimoniale et fiscale du projet d'acquisition d'un ensemble immobilier en SCI.***

## **Thème : Les modalités de détention d'un patrimoine immobilier en SCI**

### **Préambule : La SCI – Présentation générale**

#### **I / Aspects juridiques et fiscaux**

*Afin de faciliter la gestion d'un patrimoine immobilier et d'acquérir un nouveau bien immobilier ou en préparer la transmission, La création d'une société civile immobilière (SCI) pourrait s'avérer fort utile pour la structuration du projet immobilier.*

##### **A / Définition de la SCI**

Les SCI représentent près du tiers de l'ensemble des sociétés créées, sociétés commerciales comprises (SAS, SARL, EURL et autres SASU). Cette statistique témoigne du succès de la SCI dans le paysage juridique français. La **définition de la SCI** est relativement simple. C'est une société (une « personne morale ») qui est quasiment **exclusivement dédiée à la réalisation d'objectifs en relation avec l'immobilier (achat immobilier ou autre).** Comme toute société, la SCI permet d'avoir un patrimoine séparé et dédié à l'activité concerné (en l'occurrence, la gestion d'un bien immobilier).

Cependant, contrairement aux sociétés commerciales, les associés sont « indéfiniment responsables des dettes » sur leurs biens personnels. En d'autres termes, cela veut dire que le patrimoine personnel des associés de SCI est exposé en cas de difficulté (emprunt non remboursé par exemple).

##### **B / Constituer une SCI et en devenir associé**

La constitution d'une SCI nécessite au moins 2 associés. L'associé d'une SCI peut être une autre société ou un particulier (même un enfant mineur).

Les associés peuvent être français ou étrangers. Si un associé est ressortissant d'un pays tiers à l'Union Européenne, il peut être librement associé à une SCI, à condition que sa loi nationale ne le lui interdise pas.

##### **C / Le gérant de SCI**

Alors que les parts de la SCI sont détenus par les associés, la gérance de la SCI est assurée par un ou plusieurs gérants qui peuvent également être des associés de la SCI (on parle alors d'associé-gérant).

La gérant de SCI est la personne qui prend les décisions au quotidien. Son rôle et ses pouvoirs sont définis dans les statuts de la société.

##### **D / La SCI à capital variable**

Quand vous créez votre SCI vous avez le choix entre une SCI à capital variable ou une SCI à capital fixe. Il faut donc faire un choix, sachant que ce choix dépend entièrement de votre situation. Dans certaines hypothèses il existe des avantages à la création d'une SCI à capital variable.

Une telle structure vous permettra notamment de modifier le capital de votre SCI sans passer par le formalisme lourd qui est nécessaire lors d'une modification du capital social d'une SCI à capital fixe.

### **E / La fiscalité des SCI**

Lors de la création de votre SCI vous aurez plusieurs choix fiscaux à faire, notamment le choix entre l'IR ou l'IS pour l'imposition des éventuels bénéfices de votre SCI. Dans la grande majorité des cas, les associés choisissent l'IR.

### **F / SCI et location meublée**

D'un point de vue fiscal, la location d'un bien immobilier meublé est considérée comme une activité commerciale et est donc soumise à un régime fiscal différent de celui des SCI classiques. *Voir développement plus loin dans ce cours.*

### **G / La SCI familiale**

Une SCI familiale permet aux membres d'une même famille (couple, enfants, parents, etc.) d'organiser l'acquisition ou la détention d'un ou de plusieurs biens immobiliers.

Si tous les associés sont unis par de tels liens, une SCI familiale est automatiquement créée.

### **H / La SCI Construction Vente**

La SCI Construction Vente (SCCV ou SCICV) a de nombreux avantages par rapport à la SCI de gestion simple, notamment si vous envisagez construire un bien immobilier pour ensuite le revendre.

### **I / La SCI « professionnelle » pour acheter les locaux de votre entreprise**

Si vous souhaitez acquérir vos locaux professionnels, vous pouvez monter une SCI pour qu'elle devienne propriétaire des locaux qui logent votre entreprise. Un tel montage est susceptible de vous conférer des avantages patrimoniaux et comptables non négligeables.

### **J / La cession de parts de SCI**

Au cours de la vie de la SCI, il est probable que l'un des associés soit amené à céder ses parts dans la société, en totalité ou en partie, que ce soit pour faire rentrer un nouvel associé dans la SCI ou pour obtenir des liquidités.

### **K / Organisez votre héritage immobilier avec la SCI**

La Société Civile Immobilière peut permettre d'organiser et de gérer votre héritage immobilier. Elle permet d'éviter certains coûts et risques de la succession traditionnelle, et constitue un montage souvent avantageux pour léguer à vos héritiers vos biens immobiliers, notamment sur le plan fiscal, en vous associant avec vos enfants, et/ou en procédant à des donations de parts sociales.

Prévoir votre héritage est une phase importante de la gestion de votre patrimoine.

## **II / Avantages et inconvénients de la SCI**

### **A / Les avantages de la SCI**

#### **1 / Le contournement de l'indivision**

La SCI permet de contourner l'indivision qui demande l'unanimité des indivisaires pour toute décision de gestion.

La SCI a les mêmes bases que toute société, il faut ainsi établir des statuts avec la nomination d'un représentant légal chargé de prendre les décisions de gestion quotidienne.

Les statuts vont définir l'étendue des pouvoirs du gérant et les limiter.

La SCI permet une gestion beaucoup plus souple que l'indivision. Vous pouvez tout à fait décider que certaines décisions nécessiteront l'accord unanime des associés.

#### **2 / La fiscalité**

La SCI permet d'avoir une fiscalité avantageuse. La **cession d'un bien immobilier** est normalement soumise à l'impôt sur les plus-values, avec un abattement fiscal selon la durée de détention, et une exonération totale de l'impôt (IR) après 22 ans.

**Pour la cession des parts de la SCI, la durée de détention se calcule à compter de la date de souscription des parts et non de la date d'entrée du bien immobilier dans la SCI.** Par ailleurs, la cession des parts est plus simple que la cession d'un immeuble qui doit passer par un acte authentique notarial.

Imaginons que vous ayez des parts de SCI depuis plus de 22 ans et qu'un nouveau bien entre dedans, cela n'a aucune incidence. Vous bénéficiez toujours de **l'exonération de la plus-value à l'IR** sur la vente de vos parts sociales de SCI. De plus, avec la SCI, vous avez le choix de la fiscalité. Elle est normalement soumise à l'impôt sur le revenu, mais il est tout à fait possible d'opter pour l'impôt sur les sociétés.

#### **3 / Les donations successives**

Le troisième avantage est qu'il est possible de réaliser des donations successives de parts d'une SCI, c'est-à-dire, que vous pouvez donner des parts successivement à vos héritiers. Vous profitez ainsi des abattements successifs. L'abattement sur les droits de succession est possible tous les 15 ans.

#### **4 / La diminution de la valeur des parts de la SCI**

Concernant les **droits de mutation**, le passif de la SCI viendra diminuer la valeur des parts. De plus, les parts de votre SCI peuvent faire l'objet d'une décote par rapport à la valeur du bien immobilier qu'elle détient puisqu'il est plus compliqué de vendre des parts de SCI qu'un immeuble.

#### **5 / Réaliser des investissements immobiliers**

Le 5ème avantage est que la SCI permet de réaliser à plusieurs des investissements immobiliers en réunissant des moyens, ce qui peut faciliter l'obtention de financements. Elle peut en effet avoir pour but, par exemple, de faire de la location.

### **6 / La détention des biens professionnels par la SCI**

Le dernier avantage de la SCI est que si vous êtes chef d'entreprise, vous pouvez aussi vouloir recourir à la SCI pour acquérir les biens immobiliers nécessaires à votre activité. La SCI percevra les loyers tout en déduisant les charges locatives. Ce montage permet également **d'attribuer des parts de la SCI à vos enfants** sans pour autant qu'ils soient dans votre entreprise. De plus, les créanciers de votre entreprise ne pourront pas attaquer la SCI, ainsi les biens immobiliers sont protégés.

### **B / Les inconvénients de la SCI**

La SCI compte de très nombreux avantages, cependant, il ne faut pas négliger ses inconvénients si vous souhaitez en créer une.

#### **1 / La création de la SCI**

Le plus gros **inconvénient concernant la SCI** se résume à sa création. Vous devez accomplir certaines formalités pour la créer notamment :

- la rédaction des statuts,
- l'enregistrement des statuts au service des impôts,
- la publication de la constitution de la SCI dans un Journal d'Annonces Légales (JAL),
- l'immatriculation de la SCI auprès du greffe du Tribunal de commerce,
- la déclaration des bénéficiaires effectifs de la SCI.

Ces opérations ont un coût notamment si vous passez par un avocat pour rédiger les statuts. Quant à l'annonce légale, il faut compter environ 200 €.

Attention : La SCI est une personne morale donc elle ne peut pas bénéficier de certains avantages destinés aux personnes physiques comme le prêt à 0 % ou le plan d'épargne-logement.

#### **2 / Les règles de fonctionnement de la SCI**

Autre inconvénient, vous devez respecter les **règles de fonctionnement de la SCI** comme la tenue d'une assemblée générale annuelle des associés avec la rédaction d'un procès-verbal ou la tenue d'une comptabilité. La comptabilité est plus rigoureuse si vous avez fait le choix de soumettre la SCI à l'impôt sur les sociétés.

#### **3 / La responsabilité indéfinie des associés**

Vous devez aussi prendre en compte le fait qu'en tant qu'associé d'une SCI, vous avez une **responsabilité indéfinie** vis-à-vis des dettes de celle-ci. Vous engagez votre patrimoine personnel à proportion de vos parts dans la SCI.

A noter : Le créancier doit d'abord demander le paiement à la SCI avant de vous le demander.

#### 4 / La vente des parts de SCI

**La vente des parts d'une SCI** peut être compliquée si une clause d'agrément est prévue dans les statuts. En effet, si vous souhaitez vendre, il faudra l'accord des autres associés.

Au regard des **avantages et inconvénients de la SCI**, il est souvent nécessaire d'avoir recours à un professionnel notamment pour la rédaction des statuts. Même si son fonctionnement est souple, des règles de fonctionnement importantes sont à prévoir afin d'assurer le bon fonctionnement de la SCI.

Il est également recommandé d'obtenir les conseils d'un professionnel quant au choix de la fiscalité de la SCI. De plus, celui-ci sera utile pour la réalisation des montages concernant la SCI comme les donations, les investissements ou la détention des biens par la SCI.

#### **Complément / SCI et location meublée – Les risques et conséquences**

La société civile immobilière a, certes, des atouts pour la détention d'un bien immobilier (éviter l'indivision, séparer le patrimoine professionnel du patrimoine personnel, faciliter la transmission du bien, etc.).

**Néanmoins, louer un bien en meublé via une SCI peut s'avérer risqué pour les associés, la société pouvant devenir redevable de l'impôt sur les sociétés.**

#### **A / Imposition à l'IR ou l'IS pour votre SCI avec une location meublée ?**

La SCI est une société civile dotée de la personnalité juridique et ayant un objet immobilier. **Comme toute société civile, elle est, par défaut, soumise à l'impôt sur le revenu.** Ainsi, l'imposition se fait uniquement sur **les revenus fonciers dégagés par la société et déclarés par les associés à hauteur de leurs parts.**

Contrairement à la location non-meublée, **la location meublée habituelle constitue une activité commerciale.** Or, selon le Code général des impôts, les sociétés civiles qui se livrent à une exploitation ou à des opérations présentant un caractère industriel ou commercial au sens du Code général des impôts **doivent être assujetties à l'impôt sur les sociétés.**

**Ainsi, la pratique habituelle de la location meublée par la SCI, même à titre accessoire, rend celle-ci commerciale par son objet. Ce qui entraîne une conséquence significative pour la SCI : la perte de la transparence fiscale et donc son assujettissement à l'impôt sur les sociétés sur l'ensemble de ses bénéfices.**

**Néanmoins, cette règle peut être contournée dans deux cas :**

1/ Lorsque *le montant hors taxes des recettes de nature commerciale de la SCI n'excède pas 10 % du montant de ses recettes totales hors taxes, la SCI reste redevable de l'impôt sur le revenu.* De plus, un franchissement occasionnel de cette barre des 10 % peut être toléré, *tant que la moyenne des recettes hors taxes de l'année en cours et des 3 années précédentes n'excède pas 10 %.*

2/ *La SCI reste également redevable de l'impôt sur le revenu lorsque le caractère habituel de la location meublée n'est pas caractérisé,* ce qui suppose que la location meublée doit être de courte durée et ne doit pas se renouveler sur plusieurs années.

**B / TVA et location meublée en SCI ?**

La SCI est dotée de règles spéciales concernant son assujettissement à la TVA, variant en fonction des caractéristiques des biens loués et de la qualité des locataires.

**Ainsi, lorsque la SCI loue des biens à usage d'habitation, qu'ils soient nus ou meublés, la SCI est exonérée de TVA sans aucune option pour l'assujettissement à la TVA possible.**

**En revanche, lorsque la SCI loue des biens aménagés à usage professionnel, celle-ci est assujettie de plein droit à la TVA.**

La règle d'assujettissement de la SCI à la TVA **en cas de location meublée** est donc différente **selon que la location meublée est à usage d'habitation ou à usage professionnel.**

**C / LMNP et SCI est-ce possible ?**

**La location meublée d'un local d'habitation étant assimilée à une opération commerciale,** et dès lors que le propriétaire est **une société civile,** celle-ci est alors **obligatoirement soumise à l'impôt sur les sociétés, sauf si l'une des exceptions citées ci-dessus est caractérisée.**

**Le statut LMNP n'est donc pas, en principe, compatible avec la SCI puisque le premier est de nature commerciale et la seconde de nature civile.**

En revanche, **si l'une des exceptions est respectée,** il est alors possible de louer en location meublée non professionnelle puisque la SCI reste soumise à l'impôt sur le revenu, mais cela reste une pratique risquée.

## **Complément / SCI à l'IS : Avantages et inconvénients**

Lorsque la SCI devient redevable de l'impôt sur les sociétés, des avantages et des inconvénients se dessinent.

### **A / Les avantages de la SCI à l'IS**

Les principaux avantages concernent l'amortissement du bien immobilier, la déductibilité de certaines charges mais également la fiscalité qui peut être avantageuse par rapport à l'impôt sur le revenu.

#### **1 / L'amortissement fiscal du bien**

La SCI redevable de l'impôt sur les sociétés a la possibilité d'amortir fiscalement ses biens immobiliers, ce qui réduira sa base imposable à l'impôt sur les sociétés.

Exemple : Un bien immobilier est acheté pour 200 000 euros par une SCI à l'IS. Ce bien sera amorti comptablement sur une durée de 25 ans selon le mode linéaire (taux d'amortissement =  $100 / 25 = 4\%$  par an). Chaque année pendant 25 ans, la SCI pourra comptabiliser une charge de  $200\ 000 * 4\% = 8000$  euros (charge non décaissable) permettant de réduire son résultat donc son IS.

#### **2 / La déductibilité fiscale de certaines charges**

Lorsque la SCI relève de l'impôt sur les sociétés, il est possible de déduire fiscalement la rémunération du gérant de la SCI, les droits d'enregistrement et les frais de notaire acquittés lors de l'acquisition d'un immeuble.

#### **3 / L'imposition**

En fonction de la situation des associés, notamment si les associés sont imposés fortement à l'impôt sur le revenu, l'impôt sur les sociétés peut être moins élevé que l'impôt sur le revenu, auquel cas il sera plus avantageux que l'impôt sur le revenu.

**Le taux d'IS applicable est de :**

- **15% pour la fraction de bénéfice imposable inférieure à 38 120 euros**
- **28% au-delà**

### **B / Les inconvénients de la SCI relevant de l'impôt sur les sociétés**

Ils sont assez nombreux :

#### **1 / La tenue d'une comptabilité commerciale**

La SCI, étant devenue commerciale par l'objet, elle doit désormais, comme toute société commerciale, tenir une comptabilité commerciale.

## **2 / Une double imposition**

Relevant de l'impôt sur les sociétés, les revenus de la SCI issus de la location meublée ou nue supportent une double imposition : au niveau de la société (IS) et au niveau des associés personnes-physiques (dividendes) si ces derniers se distribuent les dividendes.

## **3 / Une taxation forte en cas de revente du bien immobilier par la SCI à l'IS.**

**La vente d'un bien immobilier détenu par une SCI à l'IS est taxé selon le mécanisme des plus-values professionnelles.**

La plus-value professionnelle est déterminée selon le calcul suivant :

**Prix de vente du bien – Valeur nette comptable (valeur achat diminuée des amortissements pratiqués et déduits fiscalement).**

**La SCI perd donc le bénéfice avantageux du régime des plus-values immobilières des particuliers, et notamment le système des abattements pour durée de détention.**

Suite exemple :

Le bien immobilier acheté 200 000 euros est revendu 20 ans plus tard pour un prix de 250 000 euros.

Prix de vente = 250 000

Valeur nette comptable du bien immobilier =

- Amortissements comptables pratiqués durant 20 ans =  $8000 * 20 = 160\ 000$
- Valeur nette comptable =  $200\ 000 - 160\ 000 = 40\ 000$

Plus-value imposable = Prix de vente – Valeur nette comptable =  $250\ 000 - 40\ 000 = 210\ 000$  euros !!

Imposition à l'IS selon les taux actuels =  $(38120 * 15\%) + ((210\ 000 - 38120) * 28\%) = 53\ 844$  euros d'IS !

Si la SCI avait été imposée à l'IR, la plus-value de cession aurait été déterminée selon les règles des plus-values des particuliers avec des abattements pour durée de détention (IR et PS) et donc une imposition beaucoup plus faible que l'IS.

## SCI : L'essentiel à retenir

- **Associés** : 2 associés, personnes physiques ou personne morales. **La SCI n'est pas une société commerciale mais une société civile (son objet social est civil).**
- **Capital** : Les associés d'une société civile doivent constituer un capital social à sa création. A la différence de la création d'une SARL ou d'une SA, **aucune disposition législative ou réglementaire n'impose la libération du capital à la création.**
- **Apports** : En numéraire, en nature et en industrie. Seuls les apports en numéraire et en nature concourent à la formation du capital social.
- **Capital variable** : Oui possible.
- **Responsabilité des associés** : Indéfinie sur les dettes sociales à proportion de la part des associés dans le capital social.
- **Dirigeants** : Un ou plusieurs gérants. Personne physique ou morale. Associé ou un tiers.
- **Responsabilité des dirigeants** : La responsabilité civile et pénale des dirigeants peut être engagée.
- **Nomination, révocation des dirigeants** : Dans les statuts ou lors des assemblées générales ordinaires (AGO). Majorité simple : 50% + 1 voix, sauf disposition contraire dans les statuts.
- **Régime fiscal, imposition sur les bénéficiaires** : Aucune imposition au niveau de la société ("transparence fiscale"). **Chaque associé est soumis à l'impôt sur le revenu proportionnellement à ses parts dans le capital social : catégorie des revenus fonciers pour les personnes physiques.**  
Possibilité d'opter pour le régime fiscal d'impôt sur les sociétés (IS)
- **Déduction de la rémunération du dirigeant** : En principe, non (sauf option pour l'impôt sur les sociétés).
- **Transmission** : La cession des parts est libre entre les associés, ascendants, descendants et conjoints sauf en cas de clause particulière dans les statuts. La cession à des tiers donne obligatoirement lieu à un agrément des autres associés.
- **Comptes annuels** : les sociétés civiles ne sont pas tenues de procéder à la publicité annuelle de leurs comptes sociaux.