Synthèse SCI

POINTS POSITIFS

- **Grande liberté dans la rédaction des statuts.**
  Peuvent notamment être rédigées « sur-mesure » : les pouvoirs plus ou moins étendus du gérant, ceux des assemblées générales, les majorités de vote selon le type de décision, les clauses d'agrément en cas de cession des parts, etc.
- **Organiser les pouvoirs de gestion :** définition des majorités requises aux prises des décisions selon leur nature.
- **Conférer au gérant des pouvoirs très étendus** dans la gestion quotidienne et conférer aux associés usufruitiers le droit de vote (dans l'optique d'une future et éventuelle donation de la nue-propriété des parts) leur permettant notamment de céder le bien immobilier et de faire usage de la totalité des fonds perçus lors de la cession comme bon leur semble, c'est-à-dire sans autorisation préalable des enfants nu-propriétaires.

- **Séparation des patrimoines immobiliers et professionnels.**

Objectif : Isoler un bien par rapport à l'activité professionnelle.

Le chef d'entreprise (cas de tout professionnel qui souhaite différencier son patrimoine d'activité des locaux dans lesquels cette activité est exercée) peut dissocier dans son patrimoine les biens personnels ou professionnels et les biens immobiliers en constituant une SCI dotée de la personnalité morale.
Détenant des parts de SCI et non plus des droits immobiliers, l'entrepreneur peut néanmoins s'attribuer la jouissance de ces immeubles ou conclure une convention de bail avec la SCI pour les immeubles affectés à l'exploitation de son entreprise.

Les créanciers perdent alors tout droit de poursuite sur le patrimoine immobilier, sauf extension d'une procédure collective à la SCI et ne peuvent que saisir les droits sociaux détenus dans la SCI.
Les loyers et les flux financiers anormaux entre les sociétés doivent être évités.

Avantage complémentaire de la création d'une SCI détenant les murs et d'une SARL exploitante : **Possibilité de vente uniquement de l'exploitation sans les murs**, ce qui a pour conséquence :

- **Plus de souplesse pour le repreneur qui ne souhaite pas acquérir ou ne dispose peut-être pas des ressources financières nécessaires.**
- **Conservation de Revenus fonciers pour la retraite.**
- En cas de cession du bien, le prix revient intégralement à la SCI et les fonds peuvent être intégralement réinvestis dans une nouvelle acquisition.

- **La transmission à titre gratuit des parts sociales est facilitée :**

- Prise en compte du passif pour le calcul des droits de mutation en cas de donation des parts (emprunt en cours). Les parts sont évaluées en fonction de l'actif net de la SCI (valeur immeuble – emprunt en cours).
- Décote pratiquée sur la valeur des parts transmises à titre gratuit en raison de leur manque de liquidité (environ 10%).
- Faculté pour le donateur d'assortir la donation de charges et conditions.
- Le donateur peut prendre en charge les frais et droits de donation. Cette prise en charge n'est pas considérée fiscalement comme une libéralité supplémentaire.
- Bénéficier des abattements fiscaux en cas de donation.
- Démembrer les parts : peut permettre dans le cadre d'une transmission aux enfants de donner la nue-propriété des parts en conservant les pouvoirs de gestion en tant que gérant et associés usufruitiers en vertu des statuts.

- **Association des enfants dès l'origine pour une transmission à coût et décaissement restreints pour ces derniers.** Les parents peuvent souhaiter associer leurs enfants afin de leur permettre de se constituer un patrimoine tout en bénéficiant de leur surface financière vis-à-vis des établissements bancaires et en assurant la capacité financière en cas de difficultés (non-paiement des loyers par le locataire par exemple…).

Dans ce cas, les parents constituent avec les enfants une SCI qui emprunte pour acquérir l'immeuble. Si l'emprunt est partiel, les parents peuvent compléter le financement par apport en compte courant. L'investissement immobilier s'autofinance grâce aux loyers. Quand le prêt et l'éventuel compte courant sont remboursés, les enfants sont devenus propriétaires d'une quote-part de l'immeuble sans décaisser d'argent.

- **Décote de 10 à 20 % admise par rapport à la valeur de l'immeuble pour la déclaration à l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF).**

Cependant, **constituent des biens professionnels les titres de sociétés**

immobilières (quelle que soit leur forme) qui ont pour objet, même non exclusif, la location ou la mise à disposition d'immeubles professionnels au profit d'une société d'exploitation dont les parts ou actions sont elles-mêmes des biens professionnels pour le redevable.

A ce titre, les parts sociales de la SCI sont exonérées dans la limite du produit :

- de la participation du redevable dans la société d'exploitation (foyer fiscal inclus)
- par la valeur de l'ensemble des immeubles loués ou mis à disposition à cette société par la société immobilière.

Option possible pour l'Impôt pour les Sociétés (IS).

POINTS NÉGATIFS

- **Absence de marché pour la revente des parts.** Ce problème est à relativiser : en cas de volonté de céder, la SCI vendra le bien.
- **Nécessité d'un fonctionnement effectif** (convocation et tenue des assemblées, tenue d'une comptabilité) sous peine de redressement fiscal.
- **Les associés sont indéfiniment responsables du passif social à concurrence de leur quote-part.** Cependant, avant de pouvoir poursuivre les associés, il faut que le créancier ait préalablement et vainement poursuivi la société. Cela impose de prouver l'insolvabilité de la société avant de pouvoir intenter quelque chose contre vous personnellement.
- **L'apport à une société civile entraîne l'imposition éventuelle au titre des plus-values,** mais exonération si détention depuis plus de 30 ans.
- **L'apport de biens immobiliers à une société civile est soumis au droit de préemption urbain.** Il convient de procéder à l'envoi d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) au service municipal concerné. Le délai de réponse, variable, est également compris entre une semaine et 2 mois. En cas de volonté par la Commune de préempter, le projet d'apport peut être abandonné.
- **Une mésentente persistante entre associés peut bloquer le fonctionnement de la société et nuire aux intérêts de tous.** Il convient donc de bien choisir les majorités de vote dans les assemblées.