



La SCI, une fausse bonne idée ?

La société civile immobilière (SCI), décrite pendant longtemps comme l'instrument idéal de détention d'un patrimoine immobilier, ne semble pas aujourd'hui tenir toutes ses promesses. Si la SCI a certes des qualités, elle présente aussi des inconvénients qu'on ne peut pas ignorer. Il conviendra donc dans un premier temps de balayer les « fausses bonnes idées » d'une SCI pour s'attacher ensuite aux quelques « vraies bonnes idées ».

Coup de balai aux charmes de la sci

Contrainte dans la création d'une personne morale

1-Statuts

Les fondateurs de la société signent un contrat écrit contenant les statuts de la future société. On y trouvera l'objet, la dénomination, le siège, la durée, les règles de fonctionnement. Ils peuvent être établis par acte sous seing privé ou par acte notarié, ce qui permettra d'obtenir le conseil du professionnel dans la rédaction.

En cas d'apport de biens immobiliers, les statuts devront avoir obligatoirement la forme authentique et être déposés au service de la publicité foncière compétente.

Mais la signature des statuts n'emporte pas création de la personne morale : il faudra encore prévoir un certain nombre de formalités pour y arriver, notamment l'immatriculation au registre du commerce, la publicité dans un journal d'annonces légales, etc.

2- Le choix du régime fiscal

En principe, la SCI est dite « transparente », c'est-à-dire que les associés vont être taxés à l'impôt sur le revenu à titre

personnel selon leur quote-part détenue dans le bénéfice de la société, en l'occurrence dans celle des revenus fonciers. Cependant, elle pourra être soumise à l'impôt sur les sociétés :

- de plein droit, si elle se livre à une exploitation, qualifiée par le fisc, de commerciale (par exemple la location en meublé) ;
- sur option, les associés pourront choisir l'impôt sur les sociétés, mais cette option est irréversible.

Contrainte pendant la durée de vie de la personne morale

1- Gestion de cette personne morale

Les inconvénients de la SCI n'apparaissent pas immédiatement et gérer une société au quotidien n'est pas anodin. Cela suppose de respecter des règles de gestion contraignantes (tenue d'une comptabilité, notamment pour déterminer les comptes courants d'associés, organisation d'assemblées générales régulières...)

2- Responsabilité accrue des associés

Pour pouvoir emprunter, la personne morale est souvent obligée d'offrir en garantie la caution personnelle et solidaire de ses associés. On oublie souvent

également que les associés à l'égard des tiers répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital, autrement dit la responsabilité d'un associé n'est pas limitée à ses droits sociaux. Les créanciers de la société peuvent poursuivre chaque associé sur ses biens personnels, si ceux de la société ne suffisent pas.

3- Un écran parfois « malheureux »

La société civile réalise une interposition de personnes. Dans le processus de la transmission, les conséquences en sont radicales. En effet, il n'y a pas de transmission directe et physique des biens, mais ce sont uniquement des parts sociales qui sont transmises, représentant lesdits biens.

Dans le cadre de la protection des personnes, toutes les dispositions du Code civil attachées aux biens disparaissent.

- Ainsi, si la résidence principale est logée dans la société civile, le conjoint survivant ne bénéficie ni du droit temporaire, ni du droit viager au logement. Des dispositions alternatives doivent alors être prises pour compenser la perte de ces avantages.

- L'entrepreneur individuel ne peut procéder à une déclaration d'insaisissabilité



Chambre des notaires
de l'Isère

Agenda

Consultations gratuites des notaires à la Chambre des notaires
10, rue Jean-Moulin, à Seyssins.
Les 1^{er} et 3^e lundis du mois sur rendez-vous. Tél. 04 76 48 13 47.
<http://chambre-38.notaires.fr>

des biens inclus dans une société civile immobilière.

- Les dispositions mises en place pour protéger le consommateur ne sont pas transposables à la société civile. Ainsi la SCI, acquéreur immobilier, ne peut se prévaloir du droit de rétractation et la SCI, emprunteur immobilier, ne bénéficie pas des délais de réflexion.

Fiscalement, toute opération réalisée par le biais d'une SCI sera au mieux une opération neutre, tant en matière d'impôt sur le revenu que d'imposition des plus-values. Et si beaucoup pensent qu'apporter sa résidence principale à une SCI permet des économies fiscales, cela s'avère dans tous les cas une fausse bonne idée.

De plus, les contribuables soumis à l'ISF perdent le bénéfice de l'abattement de 30 % pratiqué sur la résidence principale.

Mais un outil parfois indispensable

En matière d'indivision (pour préserver le bien)

En effet, la SCI va rendre partageable ce qui ne l'est pas ! Dans une vie idyllique, les parents auraient, au soir de leur vie, la possibilité d'avoir autant de biens que d'enfants et de pouvoir faire à chacun d'eux des lots égaux. Malheureusement, le patrimoine est rarement homogène et équilibré et on voit pointer les difficultés d'un éventuel partage. On prendra tout naturellement le cas d'un partage ou un enfant est alloti de terres agricoles et un autre d'une maison. Ce dernier devra une soulte importante à son frère au moment du partage. Quelques années plus tard, les parcelles agricoles deviennent des terrains à bâtir et enrichissent le premier d'une manière flagrante.

La société civile va permettre d'éviter ce type d'aventure puisqu'elle va rassembler en une seule masse l'ensemble du patrimoine auquel on substituera des parts sociales toutes égales et partageables. Elle va simplifier les prises de décision ! Dans une indivision classique, chaque décision requiert l'unanimité ; grâce à la

SCI, il sera possible d'aménager dans les statuts les décisions nécessitant l'unanimité, les décisions nécessitant une majorité simple ou une autre règle de majorité selon le cas.

Pour optimiser le démembrement de propriété

La SCI va être ici un moyen pour un donateur de contrôler au maximum les droits du donataire, voire de les réduire au minimum.

Pour organiser la détention et la gestion d'un patrimoine

L'appréhension d'un patrimoine au sein d'une société civile est plus aisée puisqu'elle unifie les difficultés de gestion courantes qui s'observent dans une balance générale de recettes-dépenses. En effet, les loyers d'un immeuble de rapport pourront par exemple éponger le déficit d'un autre bien ; les revenus de certains actifs absorbent les charges d'autres actifs. Les apports financiers de chaque associé sont parfaitement identifiés.

Pour une optimisation fiscale de transmission

L'avantage fiscal majeur à la constitution d'une société civile est certainement celui de la valeur des parts sociales. Arithmétiquement, la valeur des parts sociales est le résultat d'une addition, celle de la valeur, réelle et non comptable, de chacun des actifs sociaux, puis d'une soustraction du passif de la société, emprunts et comptes courants d'associés.

Le résultat algébrique en résultant est ensuite divisé par le nombre de parts sociales. Et voici que l'on obtient ainsi la valeur réelle d'une part sociale. La réalité est plus complexe, puisqu'il faut confronter la valeur des parts au marché or. Les parts sociales sont difficilement « vendables ».

Exemple : plutôt que de donner un immeuble qui vaut 100 à sa valeur de 100 (alors que grevé d'un passif de 80), on pourra donner des parts pour une valeur de 20 (100-80).

Pour un bien professionnel

Faut-il constituer une société civile immobilière de gestion pour l'acquisition ou la construction de locaux dans lesquels est exercée une activité commerciale, industrielle ou professionnelle ? Est-il judicieux de dissocier le patrimoine d'exploitation avec le patrimoine d'exercice ? Dans la grande majorité des cas, on décidera effectivement de créer une SCI propriétaire du patrimoine immobilier qui louera les locaux au professionnel ou à l'entreprise.

Cette séparation des actifs présente les intérêts suivants :

- Ils pourront être plus aisément cédés, l'acquéreur du fonds n'étant pas nécessairement intéressé par l'acquisition des murs ;
- Elle pourra permettre également de favoriser l'investissement extérieur (une personne cherchant à acquérir des murs pour toucher un loyer) ;
- Elle offre un double avantage au chef d'entreprise : percevoir un loyer pendant son activité puis un complément de retraite, permettre d'allotir son enfant exerçant la même activité du fonds de commerce et d'allotir un autre enfant avec les murs.

La société civile immobilière, une fausse bonne idée qui, si elle présente de vrais avantages, réserve, comme on a pu le voir, de fortes contraintes.

Le choix de constituer une SCI est une décision éclairée et par conséquent, il est important et primordial de faire appel à un notaire, spécialiste de l'immobilier, du patrimoine et de la famille. ■