

1 Organiser son patrimoine

SCI, le bon choix ?

Derrière cet acronyme, très en vogue chez les investisseurs immobiliers, se cache une réalité plus complexe qu'il n'y paraît. Décryptage.

De nombreux particuliers achètent leur bien immobilier via une société civile immobilière (SCI). Cette forme sociale est adaptée si vous souhaitez vous constituer un patrimoine immobilier locatif pour votre retraite et le partager progressivement entre vos héritiers.

Gérer son patrimoine locatif en famille

La SCI peut être constituée avec son conjoint et ses enfants en tant qu'associés. Ils détiennent des parts sociales de la SCI qui est propriétaire des biens immobiliers. Cette solution vous permet d'associer vos héritiers à votre achat, le plus souvent pour un nombre de parts minime. De plus, la gestion courante est facilitée, le gérant de la SCI pouvant décider seul d'effectuer certains actes. Les parents peuvent ainsi garder la main sur la gestion de leur patrimoine immobilier tout en ayant commencé à le transmettre. Une telle démarche n'est pas envisageable en indivision.

Une structure souple. Il est nécessaire de rédiger les statuts de la société avec précision afin qu'ils soient en adéquation avec vos objectifs. Le recours à un notaire est indispensable. Pour assurer une stabilité dans la gestion de la SCI, il est possible de prévoir, par exemple, que le gérant ne peut être révoqué qu'à l'unanimité des associés.

Autre hypothèse : décider que le gérant peut vendre seul un bien, ce qui lui permet de gérer librement son patrimoine.

Dans le même esprit, il est possible de prévoir une clause qui soumet à l'accord préalable des autres associés la vente de ses parts sociales à une tierce personne. En revanche, à défaut de société, un indivisaire peut provoquer le partage à tout moment.

Une transmission facilitée. Les parts sociales peuvent aisément être données aux héritiers en respectant les abattements fiscaux, par exemple 100 000 € tous les quinze ans à chacun de ses enfants. À cet effet, il est conseillé de prévoir des parts sociales de montants faibles et ronds, par exemple 100 € ou 1 000 €, afin de pouvoir respecter facilement le seuil d'imposition.

Cette solution permet également de maintenir une égalité entre les enfants dans le montant de la donation. Or, cette démarche n'est pas aisée lorsque l'on détient en direct les biens qui sont toujours de valeurs inégales. De plus, la donation peut être faite en démembrement de propriété, ce qui permet de conserver l'usufruit des parts sociales et donc les revenus des biens. Cette solution permet également de diminuer l'éventuelle addition fiscale ou de pouvoir donner plus de parts, la donation ne portant que sur la nue-propriété.

L'option fiscale

En principe, les bénéfices réalisés par une SCI sont imposés à l'impôt sur le revenu. Chaque associé déclare sa quote-part de revenus fonciers en fonction de sa participation dans le capital. Ces revenus fonciers s'ajoutent à ses autres ressources, ce qui peut être pénalisant si

Notre conseil

Si vous souhaitez emprunter pour acheter un bien en SCI, un seul emprunt bancaire sera accordé car la banque considère que c'est la SCI qui emprunte, et non ses membres à titre particulier.

l'associé se trouve dans une tranche d'imposition élevée. En effet, s'il relève de la tranche marginale d'imposition à 45 %, ses revenus seront imposés à 45 % majorés des taxes sociales au taux de 15,5 % soit un taux global de 60,5 %. De plus, cette imposition s'applique même si les revenus ne sont pas distribués aux associés et restent dans la SCI afin de financer de nouvelles acquisitions.

L'impôt sur les sociétés est pénalisant en termes d'impôt sur la plus-value.

Choisir l'impôt sur les sociétés. Cette option doit être mûrement réfléchie car elle est irrévocable. Elle présente plusieurs avantages. Tout d'abord, peuvent être déduits du résultat imposable non seulement les frais de gestion mais aussi l'amortissement des immeubles détenus par la SCI. Chaque année, le résultat de la SCI est diminué d'une partie du prix d'achat de l'immeuble divisé par la durée de l'amortissement, souvent 30 ans. De ce fait, un déficit est créé qui peut éviter toute imposition. Lorsque la SCI génère un bénéfice imposable, celui-ci est imposé jusqu'à 38 120 € au taux réduit de 15 %, puis au-delà au taux de 33,33 %. Si les associés décident de se verser un dividende, un abattement de 40 % s'applique puis les 60 % restants sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Toutefois, le choix de l'impôt sur les sociétés est pénalisant en termes d'imposition des plus-values. En effet, en cas de vente, les associés ne bénéficient pas des abattements pour durée de détention. Ce choix fiscal est donc intéressant pour les hauts revenus mais doit être évité si l'on souhaite revendre certains biens immobiliers et distribuer la plus-value aux associés.

Entretien avec Jean-Pierre Kaplan, notaire

« Il est souvent plus intéressant de conserver la SCI »

Quels sont les risques si les associés ne respectent pas les obligations comptables ou d'assemblées générales de la SCI ?

Lorsque la SCI porte notamment sur un ou plusieurs biens locatifs, la tenue d'une comptabilité et d'une assemblée générale annuelle est obligatoire. Or, lorsque les associés appartiennent à la même famille, ils ont tendance à ne pas s'y plier et à ne pas conserver les éléments relatifs à la comptabilité. En cas de contrôle de l'administration fiscale, les associés risquent une taxation d'office s'ils ne sont pas en mesure d'apporter toutes les réponses dans les 30 jours.

Dans quels cas peut-on être conduit à dissoudre la SCI ?

Dans la SCI familiale, le cas le plus classique est celui de la succession. Par exemple, un couple a acquis un bien en SCI avec son enfant, et une fois les deux parents décédés, l'enfant se retrouve associé unique. Dans cette hypothèse, au bout d'un an, le fisc peut demander la dissolution de la société. De même lorsque le terme est arrivé ou que l'objet de la société s'est éteint ou est réalisé, par exemple la construction d'un immeuble d'habitation en vue de sa division entre les associés.

Quels sont les démarches et les frais que cela engendre ?

La dissolution de la SCI est complexe et coûteuse : droit de partage, liquidation des impôts en report d'imposition, taxe de publicité foncière et, selon les cas, droit de vente. Chaque fois que cela est possible, nous conseillons à nos clients de poursuivre la SCI, par exemple en trouvant un nouvel associé. Une SCI étant un excellent outil de transmission entre générations, il est souvent plus intéressant de la conserver. S'il s'agit d'une SCI à petit capital (ce qui est le plus fréquent), nous leur conseillons également, avant dissolution, de vendre le bien détenu et de rembourser les comptes courants d'associés.

Propos recueillis par B. B.

Formalisme de rigueur

La bonne gestion d'une SCI nécessite que certaines obligations soient respectées comme l'organisation, chaque année, d'une assemblée générale donnant lieu à la rédaction d'un procès-verbal. Une comptabilité doit également être tenue. Les revenus et les dépenses de la SCI doivent en outre être effectués à partir d'un compte bancaire ouvert au nom de la SCI. L'absence de respect de ces règles peut être sanctionnée par le fisc ou certains associés qui démontrent ainsi le caractère fictif de la SCI.