

SCI : comment en faire le meilleur usage ?

[02/07/10 - 12H55]



**La
société
civile**

immobilière (SCI) est un outil idéal pour acheter, voire gérer à plusieurs un logement. Elle permet aussi, suite à un décès, de maintenir un bien immobilier dans la famille. Comment ça marche ? Quelles sont les précautions à prendre ? Quels sont les droits et les obligations de chacun des associés ? Maître Paul-André Soreau, notaire chez Althémis a répondu à toutes vos questions en direct, vendredi 2 juillet, de 11h à 12h. Lire le compte-rendu intégral.

floflo: Peut-on créer une SCI et bénéficier de la loi Scellier. Quel serait le dispositif fiscal ? Possibilité de céder ses parts ?

Paul-Andre: Il est possible dans le cadre d'un investissement Scellier de réaliser l'acquisition par l'intermédiaire d'une SCI dès lors que celle ci est soumise à l'impôt sur le revenu (et non à l'impôt sur les sociétés). L'engagement de location est pris par la société civile et l'associé de la société civile doit également s'engager à conserver les titres pendant toute la durée de l'engagement de location.

exodus: Gérant, totalement bénévole, depuis plus de vingt cinq ans, d'une SCI de six associés, et désirant démissionner, j'ai adressé une lettre recommandée en ce sens à chacun des associés, et provoqué une réunion extraordinaire de la SCI, mais les associés ne veulent pas accepter ma démission : que faire ?

Paul-Andre: Sauf stipulation contraire des statuts, votre démission n'a pas à être acceptée par

les associés. Les associés n'ont pas d'autre choix que de nommer un nouveau gérant. Il faudrait regarder les statuts et convoquer probablement une assemblée pour nommer un nouveau gérant et accepter votre démission.

Francois: Quand est il préférable d'acheter à travers une SCI plutôt qu'en propre ? (bien immobilier destiné à la location).

Paul-Andre: Il s'agit d'une question très vaste. Pour résumer on peut dire que l'achat par une société est conseillé en cas d'acquisition en commun (couple, amis, investisseur....) ou pour préparer une transmission à terme (donation, succession...) ou encore pour structurer un investissement en immobilier d'entreprise. La société civile donne une grande liberté dans la rédaction des statuts et permet d'éviter le régime de l'indivision. La société civile permet également le choix du régime fiscal (impôt sur le revenu ou impôt sur les sociétés).

netangel: Exister un quelconque intérêt (fiscal par exemple) à utiliser une SCI pour l'achat d'un logement en résidence principale?

Paul-Andre: A priori il n'y a pas d'avantage fiscal évident à l'acquisition d'une résidence principale par l'intermédiaire d'une SCI. En revanche l'acquisition par une SCI peut permettre de résoudre en cas d'acquisition par un couple marié ou non qui souhaite acquérir ensemble alors que le financement n'est pas équivalent. Exemple Mr et Mme X (séparé de biens) souhaitent acheter ensemble leur résidence principale pour une valeur de 1.000.000 €. Mme X n'a aucun apport et le financement est effectué en totalité par Mr X. Monsieur et Madame X constituent une société civile au capital de 1.000 euros détenu moitié / moitié. Monsieur X fait un apport en compte courant de 1.000.000 euros. Plusieurs années après le bien est revendu 1.200.000 euros. Le prix de vente est affecté au remboursement du compte courant (et au paiement éventuel des intérêts). Le solde du prix est partagé entre les deux associés. Avec un apport de 500 €, Mme X récupère potentiellement 100.000 euros : elle a ainsi été associée à la plus-value sur le bien. La même opération peut être réalisée avec les enfants par exemple.

MOMO: Est-ce que la structure de SCI est intéressante du point de vue de l'ISF ? Dans une SCI est-ce que les usufruitiers bénéficient d'une décote par rapport à la valeur vénale des biens, et de combien ?

Paul-Andre: Question délicate car l'administration fiscale n'a pas pris expressément position sur la question. Quand vous détenez des parts de SCI, vous devez évaluer ces parts (actif-passif). L'actif est fonction de la valeur de l'immeuble. Une fois que l'on a fait une première évaluation des parts, il est possible de pratiquer une décote, notamment si l'on détient peu de parts. En cas d'usufruit, il n'y a pas de spécificité et l'usufruitier doit toujours déclarer la valeur de la pleine propriété. A noter également qu'en cas de SCI, l'administration fiscale a plus de difficulté à effectuer la méthode d'évaluation par comparaison car il y a peu de transaction sur les parts de SCI.

ahmed: Combien coûte la création et l'entretien d'une SCI.

Paul-Andre: La création de la SCI coûte les honoraires de rédaction ainsi que les frais d'immatriculation au greffe. Selon la formule que l'on adopte, tout faire soit même ce qui est délicat notamment pour la rédaction des statuts, ou faire appel à un conseil, le coût peut varier de quelques centaines d'euros à 2.500 euros environ. A noter que pour des rédactions complexes avec de nombreux rendez-vous avec les futurs associés le coût peut être plus élevé. Au niveau du suivi juridique, il est au minimum nécessaire de faire une assemblée générale annuelle. Si la société a des revenus, il est également nécessaire de tenir une comptabilité et il

est recommandé dans ce cas de faire appel à un expert comptable.

gudule: Sous quelles conditions peut-on demander la dissolution d'une SCI dont on est un associé à 50% ?

Paul-Andre: Il faut regarder vos statuts et voir à quelle condition de majorité une telle décision peut être prise (majorité correspondant à celle nécessaire pour la modification des statuts). Si vous ne disposez pas d'une majorité suffisante, il faudra attendre le terme de la société ou que la société est réalisé son objet social (par exemple vente de l'immeuble correspondant à l'objet social de la société). Une autre solution plus délicate à mettre en oeuvre consiste à demander la dissolution judiciaire de la société pour mésentente (la jurisprudence est plutôt restrictive) et exige une paralysie de la société.

Vmichelito: Est-il vrai qu'il est plus judicieux d'acheter chaque bien au travers d'une SCI spécifique à chaque fois ?

Paul-Andre: Oui cela est préférable car cela vous laisse plus de souplesse en cas de vente ou de donation des parts. Si vous détenez tous les biens dans une seule SCI et que vous préférez revendre les parts plutôt que les immeubles, il vous sera plus difficile de trouver un acquéreur intéressé par tous les actifs. De même, en cas de transmission aux enfants, ils seront obligés de rester associés alors qu'en cas de pluralité de SCI, il aurait été possible d'en attribuer une (ou plusieurs) à chacun. Le seul inconvénient d'avoir plusieurs SCI est que cela augmente le coût de constitution et de gestion (voir ci-dessus), mais il s'agit d'un inconvénient qui en vaut souvent la peine.

Dano: Est-ce qu'on peut constituer une SCI après avoir acheté son bien de manière à le louer via cette SCI ?

Paul-Andre: Oui cela est possible mais entraîne un coût, de sorte qu'il est plus judicieux de constituer si c'est possible la SCI au moment de l'acquisition. Le coût de l'apport postérieur correspond aux frais de publication aux hypothèques et à l'impôt éventuel de plus-value. Si le bien est détenu depuis plus de 15 ans il n'y aura pas de plus value à payer, mais cela aura pour effet de faire repartir un nouveau délai de 15 ans pour la plus-value future.

Kokler: Avec ma femme, nous sommes propriétaire de notre habitation principale. Par ailleurs, nous sommes en train d'acheter un appartement comme investissement locatif. Nous avons le projet de faire d'autres petits investissements, mais rien d'autre n'est prévu dans l'immédiat. Nous réfléchissons sur les avantages et les inconvénients de monter un SCI. Vos conseils seront précieux. Pour information, nous avons un enfant.

Paul-Andre: La SCI pourrait être utile pour mieux protéger le conjoint survivant qui pourrait continuer à gérer le bien en plus grande autonomie par rapport à votre enfant. Le conjoint s'il est nommé gérant pourrait notamment avoir la possibilité de vendre et d'acheter. Par ailleurs, le fait de constituer une SCI peut préparer une entrée postérieure de votre fils par donation, tout en vous permettant de conserver le maximum de pouvoir.

nicole: Tous les membres d'une SCI peuvent-ils, d'un commun accord, décider d'augmenter son capital en y versant des liquidités successorales, dont ils sont bénéficiaires, sans passer par un notaire ?

Paul-Andre: L'apport de liquidité ne nécessite pas un acte notarié (il en irait différemment en cas d'apport d'un bien immobilier). Néanmoins, une décision d'augmentation de capital est une

opération d'une certaine complexité et le recours à un professionnel est conseillé. Une autre solution peut consister à effectuer un apport en compte courant qui n'est pas à proprement parlé un apport mais un prêt des associés à la SCI (il n'y a pas d'émission de parts nouvelles ou augmentation du nominal des titres).

YvesGICQUEL: Comme beaucoup, j'ai constitué une SCI avec mon épouse. Comme un certain nombre, j'ai divorcé. Prochainement, dans le cadre de notre jugement de divorce, je dois racheter les parts de SCI de ma précédente épouse. Puis-je rester seul associé ? Ou dois-je obligatoirement avoir au moins un autre associé ?

Paul-Andre: Une SCI doit normalement être constituée d'au moins deux associés. A défaut, toute personne intéressée peut demander la dissolution de la société dans le délai d'un an. Il vous faudra donc régulariser la situation. Une solution peut être de prendre les devants et de demander à l'un de vos proches de devenir associé pour au moins une part.

divorsci: La création d'une SCI peut-elle être une solution à étudier pour optimiser les gestions réciproques de patrimoine dans le cadre d'une rupture de vie commune ? Plusieurs cas peuvent bien sûr exister dont les paramètres sont très différenciés : i) concubinage déclaré (mais poursuite de fiscalisation 'séparée' des 2 partenaires et achat en commun d'un/de plusieurs biens immobiliers, ii) PACS et achat en commun d'un/de plusieurs biens immobiliers, iii) les divers cas de régime matrimonial ...

Paul-Andre: Votre question est très vaste. Le fait de détenir des biens par l'intermédiaire d'une SCI peut effectivement faciliter la continuation d'un patrimoine postérieurement à une séparation à condition que des règles de sortie soient clairement déterminées. Il conviendra effectivement de tenir compte de la situation propre de chacun des membres du couple et de leur souhait au moment de la séparation. En revanche, il me paraît plus délicat de pouvoir anticiper sur une future séparation...Mais pourquoi pas à condition que les objectifs soient clairement ciblés. Il faut faire du sur-mesure.

Rozenn: Un frère et une soeur, qui ne s'entendent pas, vont hériter d'une SCI, répartie sur plusieurs biens, lors du décès de leurs parents. Comment sortir de la SCI sans la liquider ? Peut-on imposer une scission de la SCI ? Y a-t-il d'autres solutions de partage ?

Paul-Andre: La scission peut effectivement être une solution. Il conviendra néanmoins de faire une étude précise du coût d'une telle solution en fonction de vos objectifs mais aussi du régime fiscal de la société. La réduction de capital par attribution de certains actifs pourraient également permettre de sortir certains biens tout en maintenant en société d'autres actifs (en raison de la mésentente, la rédaction d'un pacte d'associé est vivement conseillé).

NINO: Associée à 50% dans une SCI, que se passe-t-il en cas de décès de mon associé ? L'héritier est obligé de respecter les clauses de notre association ?

Paul-Andre: L'héritier est effectivement obligé de respecter les statuts de la société. Il faudrait également voir dans vos statuts si en cas de décès, vous n'avez pas à agréer le nouvel associé. Si tel était le cas et que vous ne souhaitez pas le conserver comme associé, cela serait possible à condition que vous l'indemnisiez de la valeur des parts dont il a hérité.

chol: Je suis mère de deux enfants (12 et 19 ans), divorcée avec un conjoint non domicilié chez moi. Pouvez-vous me dire s'il est possible de mettre ma résidence principale dans une SCI dans la mesure où j'exerce mon activité professionnelle à domicile. Si oui, ai-je intérêt à le faire ? Merci d'argumenter (fonctionnement frais -travaux -impôts -succession enfants -versements mensuels à mon enfant de 19 ans...).

Paul-Andre: Dans votre cas, je ne vois pas d'intérêt évident à mettre votre résidence principale en SCI : cela va entraîner des coûts de constitution et de fonctionnement sans pour autant que vous ayez un avantage en contrepartie. Le seul intérêt serait dans l'hypothèse d'une transmission aux enfants, mais d'une façon générale il est toujours déconseillé de donner sa résidence principale....car il est souhaitable d'en conserver la maîtrise totale.

DFT: Bonjour, le choix d'une structure SCI pour un achat locatif à plusieurs associés vous paraît-il pertinent ? Est-il facile d'apporter plusieurs actifs à la SCI (parkings...) ? Quelles garanties sont généralement requises par les banques si la SCI emprunte directement (solidarité entre membres ?). Dans le cas où chacun des associés emprunte, la banque demandera-t-elle un nantissement des parts de la SCI ? Est-ce gênant pour les autres associés ?

Paul-Andre: En cas d'investissement à plusieurs, le choix de la SCI me paraît effectivement pertinent car il permet d'éviter l'indivision et surtout permet de fixer des règles du jeu claires entre les co-investisseurs. L'apport de biens immobiliers nécessite la rédaction d'un acte notarié qui doit être publié aux hypothèques. En cas de prêt, la banque demandera souvent une hypothèque sur le bien immobilier financé ainsi, souvent, qu'un cautionnement solidaire des associés. Le nantissement des parts pourra également être demandé à titre de garantie.

Modérateur: Merci à tous pour vos très nombreuses questions. Nous n'avons malheureusement pas pu toutes les passer. Notre Ch@t est maintenant terminé. Rendez-vous à la rentrée, le vendredi 10 septembre de 11h à 12h pour un Ch@t spécial Bourse. Bonnes vacances. Mireille Weinberg.

[Réagir à cet article](#)

Tous droits réservés - Les Echos 2010