



STREETFINANCES
GROUPE STREET GESTION

LA CONSTITUTION D'UNE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE
POUR TRANSMETTRE.

Février 2022





ACTE JURIDIQUE

La constitution d'une société civile immobilière (SCI) est généralement recommandée pour faciliter la gestion et la transmission de plusieurs biens immobiliers. La SCI vous permet de détenir les biens à plusieurs sans les soucis de l'indivision. Elle vous donne aussi la possibilité d'optimiser la transmission de votre patrimoine à vos enfants tout en conservant le contrôle.



L'INDIVISION IMPOSE QUE LES DÉCISIONS LES PLUS IMPORTANTES SOIENT PRISES À L'UNANIMITÉ. CE QUI, EN CAS DE DÉSACCORD, PEUT VITE ENTRAÎNER DES SITUATIONS DE BLOCAGE.

COMMENT ÇA FONCTIONNE ?

Vous créez la SCI en accordant une attention particulière à la rédaction des statuts. **Les statuts** de la société fixent les règles du jeu entre les associés, vis-à-vis des tiers, en cas de décès, etc. c'est pourquoi ils sont importants. Un professionnel peut vous accompagner pour l'élaboration des statuts.

Un gérant de la SCI sera nommé, il aura plus ou moins de pouvoirs de gestion en fonction de ce qui est précisé dans les statuts : il peut même avoir le droit de vendre les biens détenus par la société. Si vous êtes mariés ou pacsés, vous pouvez être **cogérants**.

Vous transférez la propriété de vos biens immobiliers à la SCI, 2 options :

APPORT DES BIENS À LA SCI	VENTE DES BIENS À LA SCI
L'apport ou la vente de l'immeuble à la société déclenchent l'imposition de la plus-value (abattements pour durée de détention, taxation à 19 % + prélèvements sociaux à 17,2 %)	
Exonération de droits d'enregistrement	Droits d'enregistrement 5,80 % de la valeur du bien
Il faut constater dans les comptes de la SCI que vous avez fait un apport de la valeur de l'immeuble (conditionnant la répartition du capital social)	La SCI doit souscrire un prêt bancaire (ou vous lui accorder un prêt sous forme d'un compte courant d'associé) pour vous acheter les biens. Elle pourra payer les échéances de remboursement (ou vous restituez les fonds) grâce aux loyers
à privilégier pour vos biens de jouissance (résidence secondaire par exemple)	à privilégier pour les biens locatifs qui génèrent des revenus réguliers (loyers)



www.streetfinances.com

Les revenus que la SCI perçoit (loyers) sont imposés, entre les mains de chaque associé à proportion de leur part dans la SCI, au barème de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux (revenus fonciers).

La société peut opter pour l'**impôt sur les sociétés** lors de la constitution de la société ou en cours de vie sociale. Dans ce cas, la société est imposée à 15 % jusqu'à 38 120 € de résultat et 28 % au-delà. Puis, si les associés veulent percevoir des revenus, il faut faire une distribution de dividendes (imposition à 30 % sur le montant versé à chaque associé).

La SCI vous permet de **réduire le coût de la transmission** :

- Si la société s'est endettée pour acheter le(s) bien(s), elle dispose d'un passif important qui vient minorer la valeur des parts sociales. Il est donc moins cher de transmettre les parts sociales de la SCI que le ou les immeubles directement.

- En donnant seulement la nue-propriété des parts sociales à vos enfants, les droits de donation seront moins importants car calculés sur une base moins importante. Lors de votre disparition, vos enfants deviendront plein propriétaire de tout le patrimoine immobilier de la SCI sans payer d'impôt supplémentaire.

Dans tous les cas, un abattement de 100 000 € est appliqué sur la valeur donnée (entre parent et enfant, utilisable tous les 15 ans).



LA PROPRIÉTÉ REGROUPE PLUSIEURS DROITS : OCCUPER UN BIEN, EN PERCEVOIR LES REVENUS, LE VENDRE. SI UNE PERSONNE DÉTIENT TOUS LES DROITS, IL EST **PLEIN PROPRIÉTAIRE**. SI PLUSIEURS PERSONNES DÉTIENNENT CES DROITS, LA PROPRIÉTÉ EST DÉMEMBRÉE : ON PARLE **D'USUFRUITIER** (OCCUPER LE BIEN, PERCEVOIR LES REVENUS) ET DE **NU-PROPRIÉTAIRE** (DÉTENIR LE BIEN EN PLEINE PROPRIÉTÉ QUAND L'USUFRUITIER SERA DÉCÉDÉ).



POINTS DE VIGILANCE

Il faut vérifier que les immeubles que vous prévoyez d'apporter ou de vendre à la SCI ne font pas l'objet d'un **engagement de conservation ou de location** souscrit dans le cadre d'un **dispositif fiscal** (Pinel, Scellier, etc.). Sinon le transfert à la société constituera une rupture de cet engagement et entraînera la remise en cause intégrale des avantages fiscaux qui vous avaient été accordés.

La SCI impose des **contraintes de gestion** : tenue de comptabilité, assemblée générale annuelle. Chaque année, dans les 6 mois de la clôture de l'exercice, vous devrez en tant que gérant, présenter les comptes pour approbation par l'assemblée des associés.

La détention de votre **résidence principale** dans une SCI n'est pas une bonne idée et peut vous faire perdre certains avantages civils et fiscaux (abattement de 30 % au titre de l'IFI, exonération de la plus-value en cas de cession pour les associés n'y habitant pas, en cas de décès bénéfice d'un droit viager au logement, etc.), que vous auriez en cas de détention en "direct".

La SCI ne peut pas avoir une activité commerciale (uniquement civile) donc la **location meublée** d'un bien détenu par une SCI est impossible (cela entraînerait le passage à l'impôt sur les sociétés de la SCI).

AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS

LES PLUS	LES MOINS
Anticiper la transmission de votre patrimoine. Éviter l'indivision entre des enfants. Liberté de rédaction des statuts. Choix de la fiscalité applicable (impôt sur le revenu ou impôt sur les sociétés) pour limiter l'impôt foncier	Frais de constitution. Nécessité d'un fonctionnement réel de la société.



COMBIEN ÇA COÛTE ?

La constitution d'une SCI a toutefois un coût non négligeable. Il faut compter près de 2 000 € pour la création et la mise en place par un professionnel (notaire, avocat, etc.). A cela s'ajoute les frais annuels de comptabilité et de suivi juridique, de l'ordre de 700 à 800 € pour une SCI à l'IR ou 1 000 à 1 500 € pour une SCI à l'IS.

Si vous envisagez une donation des parts sociales, cela aura également un coût (frais + fiscalité éventuelle).

MISE EN PLACE

CREATION DE LA SCI

Rédaction des statuts,
nomination du gérant,
enregistrement, etc.

TRANSFERT D'UN BIEN

Apport ou vente (emprunt
bancaire) des biens
immobiliers à la SCI.

DONATION DES PARTS

Donation de la nue-
propriété des parts
sociales à vos enfants.

EXEMPLE

Sandrine et Maxime sont mariés sous le régime de la communauté. Ils ont 3 enfants. Ils possèdent plusieurs biens immobiliers locatifs de différentes valeurs, situés un peu partout en France. Ils voudraient organiser la transmission de leur patrimoine à leurs 3 enfants.

S'ils donnent la nue-propiété de leurs biens locatifs à leurs 3 enfants, ils seront en démembrement et en indivision (parents usufruitiers, enfants nus propriétaires) et devront être d'accords pour vendre les biens par exemple. Au décès de Sandrine et Maxime, les enfants seront pleins propriétaires en indivision et devront être d'accords pour toute décision sur la gestion des biens locatifs (entrée/sortie des locataires, vote lors des assemblées générales de copropriétaires, etc.).

S'ils apportent les biens à une SCI puis donnent la nue-propiété des parts à leurs 3 enfants, Sandrine et Maxime, co-gérants de la SCI conserveront le pouvoir de décision sur les biens (ils pourraient les vendre sans avoir à demander l'accord de leurs enfants). Au décès de Sandrine et Maxime, les enfants seront pleins propriétaires des parts de la SCI, seule la majorité sera nécessaire (2 enfants d'accords) pour toute décision sur la gestion des biens locatifs. Un seul des enfants pourrait être nommé gérant et il s'occuperait de la gestion.



www.streetfinances.com

POURQUOI CRÉER UNE SCI ?



EVITER
LES SITUATIONS

*La société est propriétaire de l'immeuble, et les parts peuvent être réparties en pleine propriété (ou en nue-propriété) à vos enfants.
Décisions : les règles de majorité sont définies dans les statuts et prises en assemblée générale.*



FACILITER
LA TRANSMISSION

*Vous pouvez transmettre tout ou partie des parts.
La division en parts sociales permet d'avoir recours à la donation-partage plus facilement.
La valorisation des immeubles profite à l'ensemble des associés*



CONSERVER LES
POUVOIRS

*Possibilité de désigner un gérant avec de larges pouvoirs avant la donation.
Possibilité de prévoir une irrévocabilité de fait du gérant.*



CONSERVER
LES FLUX ET
ENCADRER LE
DÉMEMBREMENT
DE PROPRIÉTÉ

La donation des parts peut porter sur la seule nue-propriété. L'usufruitier conserve tout ou partie des revenus mis en distribution, selon leur origine et les règles prévues dans les statuts. La société peut opter pour le régime fiscal de l'impôt sur les sociétés.

COMMENT ÇA FONCTIONNE ?



CREATION DE LA
SOCIETE

APPORT

Apport de l'immeuble au capital social ou Apport en numéraire (+/- important) suivi de l'acquisition de l'immeuble (cash ou à crédit)

RÉDACTION SUR MESURE DES STATUTS

Objet social, pouvoir du gérant, démembrement...

CHOIX DU RÉGIME D'IMPOSITION

En principe SCI à l'IR, option IS possible



DONATION
DES TITRES

DONATION-PARTAGE

Allotissement des donataires avec des parts en pleine propriété.

VALORISATION FUTURE QUI PROFITE À L'ENSEMBLE DES ASSOCIÉS

**POSSIBILITÉ DE CONSERVER LES
REVENUS**



VIE
DE LA SOCIETE

DÉCISIONS COLLECTIVES PRISES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Tenue d'AG annuelle pour voter les décisions collectives prévues dans les statuts

FLUX DE REVENUS MAÎTRISÉ

Possibilité de distribuer les revenus ou de les affecter en réserve.



www.streetfinances.com

AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS

LES PLUS

Anticiper la transmission de votre patrimoine : éviter l'indivision et faciliter la réalisation d'une donation-partage

Choix de la fiscalité applicable (impôt sur le revenu ou impôt sur les sociétés)

Possibilité de conserver et d'encadrer les pouvoirs et les revenus

LES MOINS

Responsabilité indéfinie des associés à concurrence de leur quote-part

L'apport à société peut générer des coûts importants (notamment en cas de plus-value sur l'immeuble,...)

Perte éventuelle de certains avantages juridiques ou fiscaux (protection du domicile, abattement sur la résidence principale, ...)





STREETFINANCES
GROUPE STREET GESTION



VERSAILLES

Street Gestion
35 rue de chantiers
78000 Versailles - France
Tel: +33 (0)6 67 60 20 52
contact@streetfinances.com