

# **La société civile immobilière** **(SCI)**

- **Définition.**

La société civile immobilière est une société sans but commercial, ayant un objet immobilier (acquisition, construction, etc).

- **L'objet d'une SCI.**

La SCI a pour objet la propriété et l'administration des biens immobiliers qui lui sont apportés ou qu'elle achète.

Elle doit avoir un objet civil, c'est à dire non commercial, ce qui implique que la location en meublé est exclue. Elle ne peut donc pas avoir pour objet d'acheter pour revendre car elle deviendrait une société commerciale soumise à l'impôt sur les sociétés.

Il ne lui est cependant pas interdit de vendre un immeuble dès lors que cette opération est exceptionnelle.

- **La constitution d'une SCI.**

La SCI peut être constituée par acte authentique (devant notaire) ou par acte sous seing privé.

Elle est dotée de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés qui est obligatoire.

L'établissement des statuts : ils doivent être signés de tous les associés et mentionner entre autres les points suivants :

- apports de chacun des associés,
- forme de la société,
- objet,
- capital social,
- durée sociale (maximum 99 ans),
- siège social,
- modalités de fonctionnement,
- système de répartition du résultat.

Les membres : elle peut être constituée entre deux ou plusieurs associés. Il peut s'agir de personnes physiques ou de personnes morales.

Le capital social et les apports : il n'y a pas de capital minimum exigé. Il pourra s'agir d'apports en nature (immeubles) ou en numéraires (espèces).

A l'égard des tiers, les associés sont indéfiniment responsables des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital.

- **La gestion d'une SCI.**

La gestion est assurée par un seul ou plusieurs gérants rémunérés ou non qui, en fonction des statuts, peuvent agir seuls ou conjointement.

Leurs pouvoirs sont librement déterminés par les statuts. Les décisions importantes sont prises en Assemblée selon les règles de majorité fixées par les statuts.

- **La cession de parts.**

Les parts sociales peuvent être cédées soit à un autre associé, soit à un tiers.

*L'article 1861 du Code Civil stipule que "les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément de tous les associés. Les statuts peuvent toutefois convenir que cet agrément sera obtenu à une majorité qu'ils déterminent, ou qu'il peut être accordé par les gérants. Ils peuvent aussi dispenser d'agrément les cessions consenties à des associés ou au conjoint de l'un d'eux. Sauf dispositions contraires des statuts, ne sont pas soumises à agrément les cessions consenties à des ascendants ou descendants du cédant [...]"*

- **Le régime fiscal de la SCI.**

Chaque associé est imposé distinctement, à moins qu'elle n'opte pour l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés, cette option étant irrévocable.

Les impôts dus lors de la constitution de la SCI : les apports des associés consistant en des biens immobiliers neufs ou de moins de cinq ans, ils sont soumis à la TVA immobilière. En contrepartie, les associés sont exonérés de droit d'enregistrement.

## Les impôts dus pendant la vie de la société :

- L'imposition des revenus : les associés sont imposés sur la part des bénéfices de la SCI qui leur incombe. Lorsque les associés sont des personnes physiques, les bénéfices sont déterminés selon les règles d'imposition applicables aux revenus fonciers. Les associés pourront déduire les intérêts d'emprunt versés pour souscrire au capital de la société,
- L'actif d'une entreprise : lorsque pour un associé, les parts sont inscrites à l'actif d'une entreprise, la part du résultat lui revenant est déterminée selon les règles fiscales propres à cette entreprise,
- Les cessions de parts de la SCI par des personnes physiques (n'ayant pas inscrit les parts de SCI à l'actif d'une entreprise) : lorsque les associés personnes physiques cèdent leurs parts, la plus-value éventuelle est imposable selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.
- La cession de l'immeuble par la SCI : lorsque la SCI cède l'immeuble qu'elle détient, la plus-value est calculée selon les règles des plus-values immobilières des particuliers à condition que les associés soient des personnes physiques. Cette plus-value sera calculée selon les règles des plus-values professionnelles pour les associés ayant inscrit les titres à l'actif d'une entreprise.
- Les droits de mutation à titre gratuit : la transmission à titre gratuit (succession, donation, donation-partage, avec ou sans réserve d'usufruit) relève du régime de droit commun.
- L'impôt sur la fortune : lorsqu'elles ne constituent pas des biens professionnels, les parts de SCI doivent être comprises dans le patrimoine du contribuable, pour leur valeur au 1er janvier de l'année d'imposition.
- **Les limites d'utilisation de la SCI.**
  - absence de marché pour négocier les parts de la SCI : les enfants auront plus de mal à vendre leurs parts qu'à vendre les biens immobiliers au décès des parents, ce qui peut nécessiter de prévoir les modalités de retrait d'un associé de la SCI,
  - qu'il soit pur et simple, à titre onéreux ou mixte, l'apport d'un immeuble à une SCI constitue une mutation qui entraîne l'imposition éventuelle au titre des plus-values,
  - l'apport de biens immobiliers à une SCI est soumis au droit de préemption urbain,
  - obligations comptables :
    - il est impératif de tenir une comptabilité précise,
    - un bilan annuel doit être effectué,
    - les comptes doivent être approuvés en Assemblée Générale annuelle, ce qui entraîne des frais de fonctionnement,

- en cas de cession de parts d'une SCI familiale, le droit d'enregistrement sera perçu.
  
- **Les avantages liés à l'utilisation d'une SCI.**
  
- évite les aléas de l'indivision et permet la transmission du patrimoine :
  - conserver l'usufruit et donner la nue-propriété aux enfants permet d'éviter les droits de succession,
  - en mettant les enfants dans le capital de la SCI dès la constitution, avec un capital faible, on transmet de fait le patrimoine immobilier aux enfants. A l'issue de la période de financement, le bien, qui a pris de la valeur, appartient aux enfants à hauteur de leur taux de participation, sans les inconvénients du régime de la donation,
- évite les problèmes d'estimation et de constitution des lots, les problèmes de soulte éventuelle ainsi que l'injustice de l'évolution de la valeur des lots,
- permet de partager les risques d'exploitation,
- confère un avantage fiscal : la possibilité d'opter pour l'impôt sur les sociétés permet de bénéficier de l'amortissement et ainsi de ne pas payer d'impôt en principe pendant la phase de financement. En comparaison, le régime des revenus fonciers dans le cadre duquel l'investisseur paye de l'impôt sur des sommes non disponibles car seuls les intérêts d'emprunt sont déductibles et non le remboursement en capital.