

## Sommaire

Quelques usages pratiques de la SCI.....	1
Principaux aspects juridiques.....	1-2
Principaux aspects fiscaux.....	2

La SCI est principalement utilisée pour **acquérir, gérer ou transmettre un patrimoine immobilier**. Ce patrimoine peut être **mis en location** ou laissé **gratuitement à la disposition** des associés. Le recours à la SCI permet **d'éviter une situation d'indivision**

consécutives à un achat réalisé par plusieurs personnes ou existant entre les héritiers d'un défunt. Elle ne doit pas être confondue avec la société civile immobilière d'attribution qui confère à chaque associé le droit à la jouissance privative d'une fraction déterminée d'immeuble.

## QUELQUES USAGES PRATIQUES DE LA SCI

**Immobilier privé locatif**  
**Immeuble de famille**  
**Résidence d'un couple de concubins**  
**Bien immobilier professionnel**

### Constitution et gestion d'un patrimoine immobilier privé locatif

L'immeuble est acquis par une SCI qui le met en location. L'achat est financé par la trésorerie (apport en capital ou en compte courant) de la SCI et/ou par emprunt. En cas de financement par emprunt, les loyers perçus servent au remboursement de l'emprunt.

#### Principaux avantages et inconvénients

- ✚ **Souplesse des prises de décisions.** La gestion courante est confiée au gérant de la SCI et les décisions importantes sont prises par les associés, sauf aménagements statutaires.
- ✚ **Simplification de la gestion locative,** les baux étant conclus entre les locataires et la SCI et non pas avec chaque investisseur. Un changement d'associés par exemple, n'entraîne pas la modification des baux conclus.
- ⚠ **Frais de constitution,** notamment en cas d'intervention d'un professionnel pour rédiger des statuts aménagés en fonction des situations.
- ⚠ Établissement de **comptes annuels** et tenue d'**assemblées**.

### Acquisition de la résidence principale de concubins

La résidence principale est acquise par une SCI constituée entre les deux concubins qui occuperont le logement à titre gratuit. L'achat est financé par un emprunt souscrit par la SCI.

#### Principaux avantages et inconvénients

- ✚ **Protection du concubin survivant grâce au démembrement croisé des parts.** Chaque concubin détient la moitié des parts en nue-propriété et l'autre moitié en usufruit. Au décès de l'un d'eux, la pleine propriété de la moitié des parts est reconstituée, en franchise de droits de mutation, entre les mains du concubin survivant qui conserve l'usufruit de l'autre moitié des parts. Les héritiers du concubin décédé reçoivent la nue-propriété de cette autre moitié et ne peuvent donc pas obliger le concubin survivant à quitter le logement.
- ⚠ **Perte du bénéfice de certains prêts aidés,** tel que le prêt à taux zéro (PTZ) ou le prêt d'épargne-logement.
- ⚠ **Perte du droit au déblocage anticipé de l'épargne salariale.**
- ⚠ **En cas de séparation du couple,** l'associé n'habitant plus le logement peut remettre en cause l'occupation à titre gratuit du bien par l'associé y habitant toujours et exiger le paiement d'un loyer.
- ⚠ **Perte de l'abattement sur la valeur de l'habitation** en matière d'IFI.
- ⚠ Autres inconvénients, voir ci-dessus.

### Gestion et transmission d'un immeuble de famille

L'immeuble de famille est acquis par une SCI constituée entre les membres d'une même famille, par exemple des parents et leurs enfants, et gérée par les parents. Patrimoine concerné : résidence secondaire, bien de famille, etc. mis à la disposition de la famille et ne faisant que rarement l'objet d'une location. Remarque : en présence de plusieurs biens immobiliers, la constitution d'une SCI par bien est à privilégier.

#### Principaux avantages et inconvénients

- ✚ **Transmission facilitée** du patrimoine aux enfants. Les parents donnent aux enfants des parts sociales évitant ainsi que l'immeuble soit détenu en indivision entre les enfants.
- ✚ **Transmission progressive** du patrimoine aux enfants **en limitant le coût fiscal.** Tous les 15 ans, chaque parent peut ainsi donner à chaque enfant, en franchise de droits de mutation, des parts sociales d'une valeur de 100 000 €. Remarque : du fait de la faible liquidité des parts d'une SCI, leur valeur est décotée par rapport au bien qu'elles représentent.
- ✚ **Recours au démembrement de parts.** Les parents détiennent l'usufruit des parts et les enfants en détiennent la nue-propriété. Au décès des parents, la pleine propriété des parts se reconstitue entre les mains des enfants, en franchise de droits de mutation. Remarque : lors du démembrement, les parents conservent quelques parts en pleine propriété pour avoir la qualité d'associés.
- ✚ **Limitation des risques de tensions familiales.** Si un membre de la famille souhaite céder ses parts, un rachat par les autres associés ou un nouvel associé est possible en évitant ainsi de vendre l'immeuble. Une rédaction précise des statuts permet d'organiser les conditions des cessions de parts (ex. : agrément, préemption, recours à un expert pour l'évaluation).
- ⚠ Inconvénients, voir ci-contre.

### Acquisition et gestion d'un bien immobilier professionnel

Le local professionnel est acquis par une SCI le plus souvent constituée par les associés d'une société exploitante ou par un entrepreneur individuel et son conjoint. L'achat est financé par emprunt. Un bail est conclu entre la SCI et l'entreprise exploitante à des conditions normales de location. Les loyers perçus servent au remboursement des échéances de l'emprunt.

#### Principaux avantages et inconvénients

- ✚ **Protection du patrimoine immobilier** des aléas de l'activité économique de l'entreprise exploitante.
- ✚ **Conservation du patrimoine immobilier.** Si un associé souhaite quitter la SCI, les autres associés ou un nouvel associé peuvent racheter ses parts sans pour autant devoir vendre le local professionnel, contrairement à ce qui se produirait si le bien était détenu en indivision.
- ✚ **Transmission facilitée de l'entreprise exploitante,** le repreneur limitant son investissement financier à la valeur de l'exploitation sans devoir financer l'achat du local professionnel. Le cédant conserve ses parts de SCI et les revenus afférents.
- ⚠ **Moindre garantie pour les créanciers** de l'entreprise exploitante qui ne détient pas l'immeuble.
- ⚠ **Remboursement de l'emprunt** rendu difficile en cas de défaillance de l'entreprise exploitante ou de non reconduction du bail, surtout en présence d'un **local spécifique** (ex. : hôtel, entrepôt frigorifique) ou mal situé qui s'avérerait difficile à relouer.

## PRINCIPAUX ASPECTS JURIDIQUES

### CONSTITUTION DE LA SCI

#### Associés

Apports  
Responsabilité  
Statuts  
Mentions obligatoires  
Mentions facultatives  
Points de vigilance  
Autres formalités

#### Associés et apports

- **Deux associés** au minimum, personnes physiques ou morales.
  - **Apports** réalisés principalement **en numéraire** ou **en nature**. Ils sont mentionnés dans les statuts. Les apports en numéraire peuvent être **libérés progressivement**. En cas d'apport d'immeuble, le recours à un notaire est obligatoire.
  - **Qualité d'associé** : nécessite la réalisation d'un apport. Par exception, lorsqu'un associé marié apporte un bien, par exemple une somme d'argent appartenant à la communauté des époux, le conjoint qui n'a pas réalisé l'apport peut revendiquer la qualité d'associé.
- Remarque : en cas de démembrement de parts, seul le nu-propriétaire a la qualité d'associé ; l'usufruitier a néanmoins un droit de vote dans certaines assemblées générales.

- **Responsabilité indéfinie à proportion de la participation dans le capital.** Ex. : un associé détenant 20 % du capital social est responsable à hauteur de 20 % des dettes de la société.

#### Rédaction des statuts

- **Mentions obligatoires** : apports de chaque associé, forme de la société, objet social, dénomination de la société, siège social, durée, capital social et modalités de fonctionnement.
- L'objet social** correspond à l'activité de la SCI. Cette activité doit être civile. Des actes commerciaux peuvent être réalisés s'ils sont de faible importance et utiles à l'activité civile. Ils doivent rester accessoires à l'activité principale.
- Le capital social**, composé des apports en nature et en numéraire, est divisé en parts sociales de même valeur. Son montant, fixe ou variable, est librement fixé par les statuts.

- **Mentions facultatives** : elles permettent d'ajuster les statuts aux besoins des associés. Ex. : instituer une cogérance ; aménager les droits de l'usufruitier et du nu-propriétaire de parts démembrees ; prévoir un droit de préemption des parts d'un associé décédé au bénéfice des associés survivants, etc.

⚠ **Points de vigilance** : • **Choisir et rédiger avec précaution les aménagements statutaires en prenant en compte toutes leurs conséquences, notamment sur le fonctionnement de la SCI et les relations entre associés.** • **Envisager périodiquement la révision des statuts pour les ajuster à l'évolution des besoins des associés et de l'environnement juridique.**

- **Autres formalités** : Enregistrement des statuts, insertion d'un avis sur un support habilité à recevoir des annonces légales, dépôt d'un dossier au CFE compétent.

### Abréviations

CFE : Centre de formalités des entreprises	IR : Impôt sur le revenu
IFI : Impôt sur la fortune immobilière	IS : Impôt sur les sociétés
	SCI : Société civile immobilière

## II FONCTIONNEMENT DE LA SCI

### II Gestion de la SCI

#### Obligations comptables et financières

##### Gérant

Nomination et révocation

Missions et responsabilité

#### Décisions collectives des associés

##### Principe

Aménagements statutaires

#### ► Obligations comptables et financières

Les comptes sont généralement établis par le gérant selon les règles de la comptabilité de trésorerie à moins que les statuts ou des contraintes fiscales (ex. : SCI soumise à l'IS) l'obligent à appliquer les règles de la comptabilité d'engagement.

#### ► Gérant

• **Nomination.** Gérant fréquemment choisi parmi les associés. Désigné par les statuts ou nommé lors d'une assemblée des associés. Rarement rémunéré.

• **Révocation.** sur la base de justes motifs, par les associés représentant plus de la moitié des parts sociales (aménagements statutaires possibles).

#### • Missions du gérant :

- **gestion courante de la SCI** et, par extension, du ou des **immeubles** gérés par la SCI, sauf limitations statutaires.

Par exemple, le gérant tient la comptabilité, convoque les associés aux assemblées, choisit les locataires et s'occupe des travaux d'entretien de l'immeuble ;

- si les statuts le prévoient, réalisation d'**actes plus importants** comme l'acquisition ou la vente d'immeuble.

Le gérant doit respecter l'objet social et agir dans l'intérêt de la société. Il rend compte de sa gestion aux associés. Il est **responsable** de ses actes vis-à-vis des tiers, de la société et des associés.

#### ► Décisions collectives des associés

• Associés compétents pour :

- statuer sur l'**approbation des comptes de la SCI** au moins une fois par an ;

- modifier les statuts ;

- nommer ou révoquer le gérant ;

- voter toutes les décisions ne relevant pas de la compétence du gérant.

• Décisions prises par les associés réunis en **assemblée**, sauf aménagements statutaires, ou constatées dans un acte signé par tous les associés.

• Exemples d'**aménagements statutaires** :

- prévoir la consultation écrite des associés au lieu de la tenue systématique d'assemblées ;

- aménager les règles de majorité et de quorum pour voter les décisions.

### II Gestion de l'immeuble détenu par la SCI

#### Location

#### Mise à disposition gratuite

#### Entretien

#### Achat, cession

#### ► Location de l'immeuble

Activité la plus souvent exercée, elle permet à la SCI de percevoir des revenus. Elle englobe notamment la sélection des locataires, la conclusion des baux et l'encaissement des loyers. La location doit être effective et conforme aux conditions du marché.

#### ► Mise à disposition gratuite de l'immeuble

Activité autorisée si 3 conditions sont réunies : ① immeuble exclusivement à usage d'habitation (résidence principale ou secondaire) ② SCI non

soumise à l'IS ③ aucun associé relevant d'un autre régime que celui des revenus fonciers.

Fréquent en cas de SCI constituée entre concubins pour acheter la résidence principale ou encore en cas de SCI gérant un patrimoine de famille.

#### ▲ Point de vigilance

*En l'absence de perception de loyers, la SCI doit disposer de ressources pour rembourser les échéances d'un crédit éventuel. Pour cela, les associés réalisent des avances en compte courant.*

#### ► Entretien de l'immeuble

Activité indispensable permettant la conservation du patrimoine immobilier. Les frais peuvent être mis à la charge du locataire dans le respect des dispositions légales et contractuelles.

#### ► Achat et cession d'immeuble

Opérations devant être autorisées par l'objet social. Elles doivent rester occasionnelles pour éviter que l'activité de la SCI soit requalifiée en activité commerciale.

### II Cession de titres et agrément des associés

#### Principe

#### Aménagements statutaires

#### Points de vigilance

• **Principe** : les titres ne peuvent être cédés qu'**avec l'agrément de tous les associés**. Lorsque l'acquéreur est un ascendant ou un descendant du cédant ou lorsque les parts sont transmises par décès aux héritiers de l'associé défunt, l'**obligation d'agrément est levée**, sauf aménagements statutaires.

En cas de **refus d'agrément**, une solution doit être proposée à l'associé souhaitant céder ses titres (ex. : rachat des parts par la SCI en vue de leur annulation, achat par un associé).

#### • Exemples d'aménagements statutaires :

- rendre la cession des titres libre entre associés ;  
- prévoir une autre majorité que l'unanimité pour voter l'agrément.

#### ▲ Points de vigilance

- La cession peut conduire à la détention du capital par un seul associé. La SCI encourt la dissolution qui peut être demandée par toute personne. Une régularisation est possible dans un délai d'un an.  
- En cas de cession de la majorité des titres, un droit de préemption urbain peut être exercé, hors SCI familiales.

## PRINCIPAUX ASPECTS FISCAUX

#### Régime fiscal des sociétés de personnes

#### Impôt sur les sociétés

#### Détermination du résultat de la SCI

#### Imposition du résultat de la SCI

#### Déficit fiscal

#### Frais d'acquisition

#### Travaux

#### Amortissement de l'immeuble

#### Plus-value

#### Cession d'immeuble

#### Cession de titres

#### Synthèse et illustrations

#### ► Principe général

• **En principe**, la SCI est soumise au **régime fiscal des sociétés de personnes (IR)** avec application de la transparence fiscale.

• **Par exception**, la SCI est assujettie à l'**impôt sur les sociétés (IS)** sur option. L'imposition à l'IS est de droit si la SCI exerce une activité commerciale. Tel est le cas lorsque les actes commerciaux ne sont plus accessoires à l'activité principale et/ou deviennent habituels (ex. : achat-revente d'immeubles, location en meublé même saisonnière).

• **Les conséquences fiscales vont différer** en fonction du régime fiscal applicable à la SCI mais aussi selon le propre régime fiscal des associés. Sur ce point, deux catégories d'associés doivent être distinguées :

■ Associé professionnel relevant de plein droit d'un régime réel BIC ou BA lorsque les titres de la SCI figurent au bilan du professionnel<sup>(1)</sup> ou associé soumis à l'IS.

■ Tout autre associé n'entrant pas dans la catégorie précédente (ex. : particulier administrant son patrimoine privé).

<sup>(1)</sup> sous réserve que les revenus patrimoniaux de l'associé, y compris la quote-part de revenus de la SCI, n'excèdent pas 5 % (ou 10 %) de l'ensemble des produits liés à l'activité professionnelle de l'associé. Une option doit être exercée pour bénéficier de cette tolérance.

#### ► Détermination du résultat de la SCI

• SCI "translucide" : Résultat déterminé au niveau de la société en fonction du régime fiscal applicable à chaque associé.

■ Résultat déterminé sur la base des créances acquises et des dettes certaines.

■ Résultat déterminé sur la base des recettes effectivement encaissées et des dépenses effectivement acquittées (régime des revenus fonciers). En présence d'associés relevant de régimes fiscaux différents, plusieurs résultats sociaux tenant compte de ces régimes sont déterminés.

Remarque : la SCI ayant pour unique objet la mise à disposition gratuite d'une habitation n'a pas à déterminer fiscalement un résultat (aucun revenu perçu, aucune charge déductible).

• SCI IS : Résultat déterminé au niveau de la société sur la base des créances acquises et des dettes certaines.

#### ► Imposition du résultat de la SCI

• SCI "translucide" : Résultat imposé au niveau de chaque associé en fonction de sa quote-part dans les résultats, en principe établie en proportion des parts détenues. L'associé est soumis à une imposition même si la SCI ne distribue aucun revenu.

• SCI IS : Résultat imposé au niveau de la société.

#### ► Déficit fiscal

• SCI "translucide" :

■ Déficit imputable sur le revenu global l'année de réalisation et les 6 années suivantes pour l'associé à l'IR.

■ Déficit imputable sur le résultat l'année de réalisation et les années suivantes sans limitation de durée pour l'associé à l'IS.

■ Déficit imputable sur le revenu global sous conditions ou sur les revenus fonciers pendant 10 ans.

• SCI IS : Déficit imputable sur les résultats des années suivantes, sans limitation de durée.

#### ► Frais d'acquisition de l'immeuble, y compris droits d'enregistrement

• SCI "translucide" :

■ Frais déductibles.

■ Frais non déductibles.

• SCI IS : Frais déductibles.

#### ► Travaux

• SCI "translucide" :

■ Travaux déductibles ou amortis selon leur nature.

■ Travaux déductibles sauf ceux de construction, reconstruction ou agrandissement, conformément au régime des revenus fonciers. Travaux d'amélioration dans les locaux professionnels non déductibles, sauf rares exceptions.

• SCI IS : Travaux déductibles ou amortis selon leur nature.

#### ► Amortissement de l'immeuble

• SCI "translucide" :

■ Amortissement déductible du résultat.

■ Amortissement non déductible du résultat sauf régimes fonciers spéciaux.

Remarque : en présence des deux catégories d'associés, obligation de constater un amortissement sur tout l'immeuble.

• SCI IS : Amortissement déductible du résultat.

#### ► Cession d'immeuble (plus-value)

• SCI "translucide" :

■ Plus-value soumise au régime des plus-values professionnelles.

■ Plus-value soumise au régime des plus-values immobilières.

• SCI IS : Plus-value intégrée au résultat imposable.

#### ► Cession de titres (plus-value)

• SCI "translucide" :

■ Plus-value soumise au régime des plus-values professionnelles.

■ Plus-value soumise au régime des plus-values immobilières.

• SCI IS :

■ Plus-value soumise au régime des plus-values professionnelles.

■ Plus-value soumise au régime des plus-values sur valeurs mobilières.

#### ► Synthèse et illustrations données à titre indicatif

• SCI "translucide" : En cas de bénéfiques, un impôt est dû par chaque associé alors même que le remboursement du prêt ne permet aucune distribution. Les plus-values de cession de l'immeuble et des parts peuvent être totalement exonérées dans le temps dès lors que le régime des plus-values immobilières des particuliers s'applique.

**Illustrations** : SCI constituée pour gérer un patrimoine locatif dans la perspective de réaliser une plus-value à long terme ; SCI constituée pour acheter et gérer un immeuble mis gratuitement à la disposition des associés.

• SCI IS : Le résultat, y compris l'éventuelle plus-value de cession de l'immeuble, est toujours imposé au niveau de la société. La plus-value de cession des parts peut être partiellement exonérée par l'application d'un abattement pour durée de détention.

**Illustration** : SCI constituée pour acheter et gérer un local professionnel sans que les revenus soient distribués ; SCI constituée pour gérer un bien immobilier meublé mis en location, même saisonnière.

