

# FORMATION JURIDIQUE LES SCI



BIENVENUE CHEZ  
PROMPTIMMO

DISPONIBILITÉ, SIMPLICITÉ, EFFICACITÉ

# FORMATION JURIDIQUE - LES SCI



## **1. TRANSMETTRE UN BIEN IMMOBILIER PAR UNE SCI 03**

/// 1.1 DU VIVANT DES ASCENDANTS 03

/// 1.2 LORS DE LA SUCCESSION 03



## **2. PROFITEZ DE LA DÉCOTE ET DES ABATTEMENTS POUR LES DONATIONS 03**

/// 2.1 UNE DÉCOTE DE COMBIEN ? 03

/// 2.2 LES PLAFONDS D'ABATTEMENT 04



## **3. SIMPLIFIEZ LA GESTION DE VOTRE BIEN 04**

/// 3.1 TRANSMETTRE MAIS CONTINUER À GÉRER LE BIEN 04

/// 3.2 TRANSMETTRE MAIS CONTINUER À PERCEVOIR DES REVENUS 04



## **4. OPTIMISEZ LA SUCCESSION 05**

/// 4.1 UNITÉ DU PATRIMOINE FAMILIAL 05

/// 4.2 PROTECTION DU CONJOINT SURVIVANT 05

/// 4.3 DÉCOTE ET DROITS DE SUCCESSION 05



## **5. OPTIMISER LA TRANSMISSION DE VOTRE PATRIMOINE 05**



## **6. GÉNÉRALITÉS : LES AVANTAGES DE LA SOCIÉTÉ CIVILE 06**

/// 6.1 DIMINUER SA FISCALITÉ 06

/// 6.2 ÉVITER L'INDIVISION 06

/// 6.3 MODIFIER LE RÉGIME APPLICABLE AUX BIENS 07

/// 6.4 QUELQUES INCONVÉNIENTS 07



## **7. TRANSMETTRE À SES ENFANTS 07**

/// 7.1 TRANSMETTRE EN CONSERVANT LA GESTION 07

/// 7.2 TRANSMETTRE EN CONSERVANT LES REVENUS 08

/// 7.3 OPTIMISER FISCALEMENT 08

7.3.1 Pratiquer une décote sur le patrimoine transmis 08

7.3.2 Bénéficier des abattements 08

7.3.3 Exemple 08

# LES SCI



## 1. TRANSMETTRE UN BIEN IMMOBILIER PAR UNE SCI

La société civile immobilière permet de faciliter la transmission du patrimoine des ascendants à leurs descendants, de leur vivant ou lors de la succession.

La création d'une Société civile immobilière présente à la fois des intérêts patrimoniaux et fiscaux. Elle permet par exemple de faciliter considérablement la transmission du patrimoine entre ascendants et descendants, de manière anticipée ou au décès d'un ascendant.

### /// 1.1 DU VIVANT DES ASCENDANTS

La SCI permet d'optimiser les donations et de faciliter la gestion du bien. Un couple peut décider d'apporter son patrimoine immobilier dans une SCI qu'il aura créée. Ensuite, il fait entrer progressivement ses enfants en procédant à des donations de parts sociales.

Le premier avantage est la simplicité. Il est plus aisé de partager des parts sociales que de partager un immeuble qui est, par nature, indivisible. La répartition est nécessairement plus précise.



En plus, la création d'une SCI permet d'échapper au régime de l'**indivision** qui s'applique en cas de divorce ou de séparation. Là où l'indivision subordonne la prise de décision à l'unanimité ou à la majorité absolue, la SCI permet la nomination d'un gérant avec des missions déterminées.

### /// 1.2 LORS DE LA SUCCESSION

Là encore, la SCI évite l'indivision successorale, source de tensions au sein de la famille. Il est plus facile de partager des parts sociales que des immeubles ou même plusieurs immeubles. En outre, elle offre de nombreux avantages en matière de droits de succession.



## 2. PROFITEZ DE LA DÉCOTE ET DES ABATTEMENTS POUR LES DONATIONS

Lorsqu'un bien est mis en SCI, la valeur patrimoniale du bien est divisée en parts sociales qui sont ensuite partagées entre tous les associés. Or la valeur des parts subit ce que l'on appelle une décote, c'est-à-dire une diminution de valeur. Autrement dit, le prix du bien immobilier est toujours supérieur à la somme de la valeur vénale de la totalité des parts.

### /// 2.1 UNE DÉCOTE DE COMBIEN ?

En règle générale, pour les SCI familiales, la valeur des parts de la SCI est inférieure d'au moins 10 % à celle du bien rapportée au nombre de parts.

Or c'est la valeur des parts de la SCI qui sert de base imposable pour le calcul des droits de donation. Le montant de l'imposition s'en retrouve donc diminué, ce qui permet de profiter au maximum des abattements.



## /// 2.2 LES PLAFONDS D'ABATTEMENT

Une fois le bien mis en **SCI**, les parts sociales peuvent faire l'objet de donations en franchise de droits tous les six ans. Toutefois, pour bénéficier des abattements, la donation doit respecter des plafonds :

- 156.974 € pour chacun des enfants ;
- 31.395 € pour chacun des petits-enfants.

Il est beaucoup plus difficile de respecter les plafonds d'abattement en transmettant un bien immobilier qu'en transmettant des parts sociales, facilement partageables. Ainsi, en étalant vos donations de parts sociales tous les six ans, vous pouvez profiter de l'abattement à plusieurs reprises.



## 3. SIMPLIFIEZ LA GESTION DE VOTRE BIEN

Lorsqu'un bien est détenu en **SCI**, sa transmission en est grandement facilitée. D'une part, les parts sociales sont beaucoup plus facilement partageables. D'autre part, la **SCI** permet de distinguer propriété, gestion du bien et perception des revenus.

### /// 3.1 TRANSMETTRE MAIS CONTINUER À GÉRER LE BIEN

Pour les parents qui souhaitent transmettre une partie du patrimoine, la SCI constitue une bonne solution. Il s'agit alors simplement de procéder à la donation d'une partie des parts sociales tout en demeurant gérants de la société.

Les enfants sont propriétaires de leurs parts, donc associés, mais la gestion est assurée par les parents.

### /// 3.2 TRANSMETTRE MAIS CONTINUER À PERCEVOIR DES REVENUS

En plus de la gestion, les parents peuvent choisir de conserver les revenus provenant du patrimoine (loyers par exemple). Dans ce cas, en utilisant le mécanisme du démembrement de propriété, on distingue la propriété du patrimoine de la perception des revenus.

Le démembrement de propriété consiste à distinguer la nue-propriété (pouvoir de vendre, de donner, de détruire...) de l'usufruit (pouvoir d'utiliser la chose et d'en percevoir les fruits).

Les enfants associés sont nu-propriétaires et jouiront de la pleine propriété au décès de leurs parents. Durant leur vie, les parents sont usufruitiers et perçoivent les revenus issus du bien.



**Il est possible pour les parents d'aménager les statuts de telle sorte à organiser une exclusivité sur la gestion et la perception des revenus tout en transmettant le patrimoine à leurs enfants.**

A l'inverse, les parents peuvent choisir dans les statuts d'associer leurs enfants à la gestion de la société.





## 4. OPTIMISEZ LA SUCCESSION

Outre que le partage de parts sociales est plus aisé que celui d'un ou plusieurs immeubles, d'autres avantages résultent de la détention d'un bien en **SCI** au moment de la **succession**.

### /// 4.1 UNITÉ DU PATRIMOINE FAMILIAL

La SCI évite la déliquescence du patrimoine familial en écartant **l'indivision**.

A titre de rappel, chacun des coindivisaires peut sortir à tout moment de l'indivision et demander le partage. La SCI ne peut être dissoute qu'à la majorité des associés requise ou par décision judiciaire pour juste motif. Au final, pour sortir d'une SCI, il suffit de céder ses parts.

### /// 4.2 PROTECTION DU CONJOINT SURVIVANT



La SCI peut permettre à deux époux qui souhaitent que la gestion advienne à l'époux survivant, même après le décès de l'un d'eux. Les deux époux sont gérants et les statuts leur confèrent de larges pouvoirs. Au décès de l'un d'eux, le second demeure seul gérant. Les enfants ne sont pas privés des parts qui leur reviennent par la succession mais seulement de la gestion.

**Protégez un enfant handicapé.** Dans les statuts de la SCI, vous pouvez insérer une clause par laquelle un bien immobilier est mis à la disposition de celui-ci. Vous pouvez également prévoir que celui-ci bénéficiera de 50 % des revenus alors même qu'il n'aurait que 20 % des parts.

Les autres enfants héritent des parts qui leur reviennent et ne sont donc pas lésés.

### /// 4.3 DÉCOTE ET DROITS DE SUCCESSION

La base imposable servant pour le calcul des droits de succession est réduite d'environ 10 % grâce à la décote sur les parts sociales. A titre de rappel, la décote est la différence observée entre la valeur d'une part sociale de la SCI et la valeur du bien rapportée au nombre de parts. La décote est d'au moins 10 %.

Évidemment, comme les droits de succession ont pour base imposable la valeur des parts sociales, le montant de l'imposition sera plus réduit.



## 5. OPTIMISER LA TRANSMISSION DE VOTRE PATRIMOINE

Vous détenez un ou plusieurs biens immobiliers et/ou des titres et valeurs mobilières (actions, obligations, etc.) et vous souhaitez organiser la transmission de votre patrimoine à vos proches (enfants, conjoints...) : la constitution d'une **société civile** vous permet de bénéficier d'avantages fiscaux, d'éviter les problèmes liés à **l'indivision**, et d'adapter le régime applicable à vos biens. Pouvant être créée à tout moment à partir du moment où **deux personnes au moins** partagent des objectifs communs, la société civile a une existence juridique distincte de celle de ses associés et un patrimoine qui lui est propre.



Une société civile constituée d'**un ou plusieurs biens immobiliers** est une société civile immobilière (**SCI**) ; une société civile constituée de **titres et de valeurs mobilières** est une société civile de portefeuille.



## 6. GÉNÉRALITÉS : LES AVANTAGES DE LA SOCIÉTÉ CIVILE

La création d'une société civile offre de nombreux avantages.

### /// 6.1 DIMINUER SA FISCALITÉ

La constitution d'une société civile offre dans certaines situations d'importants avantages fiscaux. Elle peut par exemple permettre de diminuer le taux d'imposition des revenus locatifs, ou encore d'appliquer une décote sur la valeur du patrimoine, applicable pour le calcul des droits de donation, de **succession**, et pour le calcul de l'ISF.



Attention néanmoins : la société civile doit être motivée par d'autres préoccupations que fiscales, sous risque d'être remise en cause (**abus de droit**).

### /// 6.2 ÉVITER L'INDIVISION

Constituer une société civile permet d'éviter les risques de blocage liés à l'indivision. Dans l'indivision, toute décision nécessite en principe l'accord de tous les indivisaires ou au moins des deux tiers d'entre eux (). Par contre, dans une société civile, les gérants - désignés par les statuts ou par une décision d'assemblée par les associés - disposent de pouvoirs substantiels de gestion des biens de la société, ce qui permet d'éviter les **situations de blocage**.

Par ailleurs, le régime de la société civile est plus stable que le régime de l'indivision. En effet, dans le régime de l'indivision, chaque indivisaire peut demander le partage à tout moment et mettre fin à l'indivision - sauf durée déterminée de l'indivision, mais limitée à cinq ans renouvelable - alors que la dissolution anticipée de la société civile nécessite les conditions de la majorité requises pour la modification des statuts. Autrement dit, **un associé isolé ne pourra pas imposer aux autres associés la dissolution de la société**, sauf demande judiciaire, qui ne pourra être acceptée que pour des motifs suffisamment graves (par exemple : inexécution par un associé de ses obligations et/ou mésentente entre associés paralysant le fonctionnement de la société).



### /// 6.3 MODIFIER LE RÉGIME APPLICABLE AUX BIENS

Deux conjoints peuvent envisager la société civile comme moyen de modifier le régime applicable à leurs biens sans avoir à changer de régime matrimonial. En effet, lorsqu'un bien est apporté à la société civile, il est soumis aux règles fixées dans les statuts de la société et non plus aux règles définies par leur régime matrimonial.

### /// 6.4 QUELQUES INCONVÉNIENTS

Attention, la constitution d'une société civile peut présenter des inconvénients dans certaines situations :

- l'achat d'un immeuble par une **SCI** ne permet pas aux associés de bénéficier des droits à prêts acquis personnellement dans un plan d'épargne logement. L'associé ne bénéficiera pas non plus des dispositions légales de protection de l'emprunteur ;
- la réalisation d'un **investissement** locatif par l'intermédiaire d'une SCI qui achète un immeuble donnée en location (ou à laquelle est apporté l'immeuble) peut présenter des rigidités, en termes de durée des baux, de garanties et de droit à reprise du logement ;
- lorsqu'un immeuble est mis dans une SCI, la commune peut préempter. Vous devez adresser à la mairie une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) avant de réaliser l'opération, avec le risque que la commune préempte.

## 7. TRANSMETTRE À SES ENFANTS

La constitution d'une société civile permet bien souvent d'optimiser la transmission du patrimoine des parents vers les enfants.

### /// 7.1 TRANSMETTRE EN CONSERVANT LA GESTION

Constituer une société civile peut permettre aux parents de continuer à gérer eux-mêmes leur patrimoine, tout en le transmettant en partie à leurs enfants. Pour ce faire, les parents créent une société civile à laquelle ils apportent des biens immobiliers ou mobiliers, puis donnent à leurs enfants des parts de la société civile. Les deux parents, ou l'un d'entre eux, sont nommés gérants de la société, ce qui limite le droit de regard des enfants sur la gestion de la société au cadre de leurs prérogatives d'associés.





## /// 7.2 TRANSMETTRE EN CONSERVANT LES REVENUS

Les parents souhaitant conserver l'intégralité des revenus du patrimoine transmis à leurs enfants peuvent procéder de deux façons :

- les parents apportent **la nue-propiété** de leur patrimoine à une société civile constituée avec leurs enfants, et se réservent l'usufruit du patrimoine. Ils sont ainsi seuls bénéficiaires des revenus du patrimoine (loyers, dividendes, coupons...) même s'ils transmettent l'intégralité des parts de la société civile à leurs enfants ;
- les parents apportent l'intégralité du patrimoine à la société civile, et donnent à leurs enfants la nue-propiété des **parts sociales** de la société. Cette manière de procéder offre aux parents une grande souplesse d'adaptation : en aménageant dans les statuts les pouvoirs et droits respectifs des usufruitiers et des nus-propiétaires des parts sociales, ils ont une entière maîtrise de la gestion et des revenus de la société.

## /// 7.3 OPTIMISER FISCALEMENT

La constitution d'une société civile offre deux avantages majeurs en ce qui concerne les droits de donation : la possibilité de **pratiquer une décote** sur la valeur du patrimoine transmis et l'avantage de **bénéficier pleinement des abattements** en étalant la transmission dans le temps.

### **7.3.1 PRATIQUER UNE DÉCOTE SUR LE PATRIMOINE TRANSMIS**

Quand un patrimoine, immobilier notamment, est détenu à travers une société, il est possible d'opérer une décote sur la valeur de ce patrimoine. En effet, la valeur des parts est toujours inférieure à la valeur vénale de l'immeuble ramenée au nombre de parts.

En ce qui concerne les sociétés familiales, une décote d'au minimum 10 % peut fréquemment être appliquée pour tenir compte de l'absence de marché et de clauses d'agrément limitant la liberté de cession. Une décote supérieure peut être envisagée pour tenir compte du caractère minoritaire d'une participation dans la société.

### **7.3.2 BÉNÉFICIER DES ABATTEMENTS**

Des abattements, revalorisés chaque année, sont prévus sur les donations aux enfants et aux petits-enfants réalisées tous les six ans. En 2010, les abattements sont de 156.974 € par enfant et 31.395 € par petit-enfant.

Il est plus facile de respecter le montant des abattements en donnant des parts de société civile au lieu d'un patrimoine immobilier, difficilement divisible.

### **7.3.3 EXEMPLE**

*M. Martin veut transmettre à ses deux enfants en février 2010 une maison qu'il possède à Clamart, évaluée à 640.000 €. S'il donne directement la maison à ses enfants, chaque enfant se verra attribuer la moitié de la valeur du bien, soit 320.000 €. L'abattement en 2010 étant de 156.974 € pour les donations aux enfants, la base taxable sera de 163.026 € par enfant.*

*Si M. Martin crée une SCI pour détenir la maison, constituée de 640 parts, en retenant une décote de 10 %, chaque part vaudra 900 € ( $600.000/640 \times 90/100$ ). M. Martin peut alors transmettre à chacun de ses deux enfants 174 parts dans un premier temps, ce qui ramène la base taxable à 0 € en raison des abattements ( $174 \times 900 = 156.600$ ).*







## Informations et contacts

Tél.: 07 78 88 05 10 / 01 82 28 55 00

[contact@promptimmo.fr](mailto:contact@promptimmo.fr)

[www.promptimmo.fr](http://www.promptimmo.fr)



Cliquez ici pour atteindre le lien

