

CHAPITRE 1

Qu'est-ce qu'une SCI ?

Aussi surprenant que cela soit, il n'existe pas de définition légale de la SCI. Le terme de SCI est né de la pratique, la loi ne connaissant que les sociétés civiles en général.

La dénomination SCI désigne les sociétés civiles dont l'objet est d'acquérir ou de faire construire un ou plusieurs biens immobiliers qui seront destinés à l'usage des associés ou à la location. Il existe ainsi plusieurs types de SCI. Les plus courantes, celles dont l'objet est d'acquérir ou de faire construire un ou plusieurs immeubles pour les louer, sont dénommées sociétés civiles de gestion (c'est ce que le grand public appelle SCI). Il en existe d'autres adaptées à des projets spécifiques (elles seront étudiées dans le chapitre 4).

Pour bien appréhender la SCI, il faut comprendre qu'elle est :

- Un contrat entre plusieurs personnes
- Une personne morale
- Une société civile

Un contrat entre plusieurs personnes

D'après l'article 1832 du Code civil, « la société est instituée par deux ou plusieurs personnes qui conviennent par un contrat d'affecter à une entreprise commune des biens ou leur industrie en vue de partager le

bénéfice ou de profiter de l'économie qui pourra en résulter... » Cette disposition est commune à toutes les sociétés, et donc applicable à la SCI, et elle donne à celle-ci un caractère contractuel.

C'est bon à savoir. Pour constituer une SCI il faut donc être au moins deux (la SCI unipersonnelle n'existe pas !). Les deux associés peuvent être des personnes physiques (particuliers ou professionnels) et/ou des personnes morales (sociétés civiles ou sociétés commerciales).

Il peut arriver qu'une personne seule souhaitant créer une SCI ait recours à un prête-nom (enfant, parent, ami...). La difficulté c'est que les associés doivent être animés d'une volonté commune de collaborer à la société et de participer ensemble, sur un pied d'égalité, à son administration (on dénomme cet élément psychologique l'*affectio societatis*). L'expression sur un pied d'égalité ne signifie pas que les associés doivent être égaux en termes de participation au capital mais qu'ils vont collaborer à la gestion de la SCI en prenant part aux décisions collectives. Pour autant le fait que des associés ne participent pas aux affaires sociales n'entraîne pas automatiquement la disparition de tout *affectio societatis*. Il y aura fictivité de la société, et de ce fait nullité, uniquement si celle-ci est une société de façade. Afin d'éviter cela, la société devra avoir une réelle vie juridique (déroulement d'assemblées générales, tenue d'une comptabilité, respect des obligations fiscales...).

Une personne morale

La SCI, une fois immatriculée (voir chapitre 5 pour cette formalité), aura la personnalité morale. Cela signifie que la SCI a une existence propre. Elle va ainsi posséder son propre patrimoine (distinct de celui de ses associés) qui contiendra un ou plusieurs biens immobiliers. La SCI pourra conclure des contrats (bail d'habitation, achat ou vente, prêt...), agir en justice, employer des salariés, etc. Elle aura également un nom, un domicile, une nationalité, une réputation qu'elle pourra défendre. En contrepartie elle sera tenue de respecter certaines obligations sous peine de voir engager sa responsabilité (civile, pénale ou fiscale).

C'est bon à savoir. La SCI n'ayant pas de définition légale (il existe juste une définition fiscale des sociétés à prépondérance immobilière), son patrimoine peut être composé également de biens meubles (meublier ou parts sociales d'autres sociétés par exemple). Toutefois, son objet doit rester la détention d'un patrimoine immobilier.



Une société civile

La SCI est, comme son nom l'indique, une société civile. En effet l'article 1845 du Code civil dispose qu'« ont le caractère civil, toutes les sociétés auxquelles la loi n'attribue pas un autre caractère à raison de leur forme, de leur nature, ou de leur objet ». Cette nature civile empêche la SCI d'avoir une activité commerciale sous peine de risquer la requalification (dans cette hypothèse, les associés deviendront responsables de façon solidaire des dettes sociales et la société sera soumise à l'impôt sur les sociétés). Une SCI doit donc faire attention à ne pas se livrer aux activités commerciales suivantes : louer en meublé ou équipé, se porter caution de façon régulière, acheter puis revendre de façon habituelle des biens immobiliers (la spéculation immobilière est une activité commerciale. La SCI pourra toutefois revendre avec profit un immeuble à condition de ne pas faire ce type d'opération de façon régulière).

■ **C'est bon à savoir.** L'administration fiscale tolère qu'une SCI loue en meublé à condition que cette activité reste accessoire, celle-ci ne doit pas procurer plus de 10 % des recettes de la société.

✓ à retenir

La SCI est un être moral qui va exercer une activité civile et qui doit avoir une vie propre (assemblées, tenue de comptes...). Dans ces conditions, le patrimoine de la SCI sera distinct de celui de ses associés.

CHAPITRE 2

La SCI, un bel outil pour créer, gérer ou transmettre un patrimoine

Le recours à une SCI pour créer ou gérer un patrimoine est opportun dans de multiples hypothèses. Il sera fait état ici des principales motivations observées dans la pratique qui poussent des personnes à créer une SCI : la création d'un patrimoine, sa gestion, celle du patrimoine d'autrui et enfin la transmission d'un patrimoine.

La création d'un patrimoine

La SCI peut vous permettre de constituer un patrimoine immobilier en développant une activité d'investisseur en immobilier locatif. L'investissement réalisé peut être modeste (l'achat de studios) ou plus ambitieux (l'achat d'immeubles complets). La SCI permet justement de réunir des capitaux pour acquérir un ensemble immobilier, il en résultera également une répartition des charges. La SCI va donc être une solution avantageuse pour ceux qui n'ont pas la capacité financière suffisante pour investir seul dans l'immobilier. Elle permettra également à ceux qui pourraient investir seuls de diversifier leurs placements en n'investissant qu'une partie de leur épargne dans la SCI. La SCI est aussi fréquemment utilisée pour réaliser des investissements locatifs spéciaux permettant une optimisation fiscale (les investissements Borloo ancien, Cosse et Pinel sont exposés en annexe 3).

La SCI permet également de constituer un patrimoine familial en achetant ou en apportant un bien immobilier. La SCI permettra d'éviter le régime de l'indivision (contraignant s'agissant de la gestion du bien et de sa vente), celui de la copropriété (contraignant à mettre en place) et enfin pourra garantir que le bien restera dans le cercle familial (par une clause d'agrément).

La SCI permet encore de rassembler des capitaux pour acquérir une résidence de loisirs et en partager les charges (souvent importantes pour ces résidences).

■ **C'est bon à savoir.** Les statuts peuvent contenir une clause d'agrément prévoyant que les parts sociales ne pourront être cédées (à titre gratuit ou onéreux) à une personne étrangère à la société qu'avec le consentement unanime de tous les associés.

La gestion efficace de votre patrimoine

■ Le cas du patrimoine personnel

La création d'une SCI peut présenter de multiples intérêts s'agissant de gérer un patrimoine personnel.

Elle peut d'abord permettre à un couple d'acquérir un immeuble en commun ou au contraire de l'acquérir en propre. En effet, la SCI permet à des couples mariés ou non de transformer un bien propre en bien commun ou indivis. Le propriétaire du bien propre apporte celui-ci à une SCI (s'il s'agit d'un bien immeuble, il est possible d'envisager de le vendre à la SCI qui pourra souscrire un emprunt bancaire). L'autre membre du couple sera également associé.

Des concubins peuvent également acheter un bien par le biais d'une SCI et ainsi éviter l'indivision qui est difficile à gérer car il faut la majorité des deux tiers des droits indivis pour effectuer des actes d'administration. Il faudra penser à minorer la fiscalité de la transmission du bien en cas de décès d'un des concubins en mettant en place un démembrement croisé des parts sociales : un échange de la nue-propriété et de l'usufruit des parts sociales.

La SCI permet également à des époux mariés sous le régime de la communauté des biens de réaliser l'acquisition d'un bien au seul nom de l'un d'eux. L'époux concerné constitue une SCI avec un capital faible (s'il verse des fonds communs, il y aura droit à récompense pour l'autre époux) ou important si les fonds sont propres (il faudra dans ce cas

une déclaration de remploi). Il pourra être associé avec son conjoint qui sera alors minoritaire ou avec un tiers. Dans tous les cas, la SCI pourra emprunter pour réaliser l'acquisition.

C'est bon à savoir. La SCI peut également être utilisée pour rendre « liquide » un patrimoine immobilisé et ainsi répondre à un besoin urgent de trésorerie en vendant un bien immobilier à une SCI dont on est associé. Dans ce cas, la constitution de la SCI devra être motivée par d'autres raisons sous peine d'être sanctionnée par l'administration fiscale pour un abus de droit (transmettre le patrimoine, mieux protéger le conjoint, solder un prêt en cours et réemprunter à meilleur taux...). Il est également conseillé dans cette hypothèse d'opter pour l'impôt sur les sociétés (IS) afin d'écartier le risque de la fictivité de la SCI (fiscalité propre, tenue d'une comptabilité...).

■ Le cas du patrimoine professionnel

La SCI est un outil fréquemment utilisé par les professionnels pour détenir leurs locaux, son utilisation présentant plusieurs intérêts. Elle permet aux dirigeants de mettre à l'abri de leurs créanciers professionnels et personnels l'immeuble dans lequel se trouve exercée l'activité en créant un patrimoine distinct de celui des associés (attention les créanciers auront toutefois la possibilité de saisir les parts sociales mais pourront avoir des difficultés à les céder).

Elle permet en outre de retirer les immeubles professionnels du patrimoine de l'exploitation et ainsi de céder ou donner celle-ci plus facilement tout en permettant à l'ancien dirigeant d'entreprise de percevoir un revenu foncier pendant sa retraite. Il peut toutefois y avoir un intérêt fiscal à ce que les parts d'une SCI détenant des locaux professionnels soient à l'actif du patrimoine professionnel d'un entrepreneur individuel (commerçant ou artisan, par exemple). Dans ce cas, l'entrepreneur déclarera les revenus procurés par la SCI dans la catégorie des BIC (IR), mais les amortissements constitueront des charges déductibles. Ce montage pourra toutefois s'avérer pénalisant en cas de transmission ou de cession des parts sociales (la plus-value sera importante car l'immeuble a été amorti).

La détention de locaux professionnels par le biais d'une SCI est également intéressante pour des professionnels travaillant ensemble qui souhaitent rassembler des capitaux, les gérer (plus soupagement qu'en

indivision) et diviser les frais d'entretien de ces locaux qu'ils exploitent. Ce montage permet également au chef d'entreprise d'associer à la SCI certains de ses salariés ou des membres de sa famille.

C'est bon à savoir. Le professionnel peut, en constituant une SCI, devenir locataire de celle-ci et ainsi déduire la totalité des loyers (attention toutefois, car il devra ajouter à sa propre déclaration de revenus sa quote-part des bénéfices de la SCI si la société est transparente fiscalement).

Une gestion facilitée du patrimoine d'autrui

Le recours à une SCI est recommandé pour gérer le patrimoine d'un mineur, majeur incapable (placé sous tutelle ou curatelle) ou prodigue (peu mature).

S'agissant du mineur (particulièrement en cas de décès de l'un des parents) ou du majeur incapable, son patrimoine sera soumis au contrôle du juge des tutelles. En constituant une SCI, le ou les parents pourront gérer librement le patrimoine du mineur à condition toutefois de respecter les intérêts de celui-ci. Il faudra toutefois obtenir l'autorisation du juge des tutelles pour que le mineur devienne membre de la SCI. La SCI peut également permettre de confier la gestion du patrimoine du mineur à un tiers choisi (a priori une personne qui ne serait pas administrateur légal) désigné par avance. Les statuts de la SCI devront alors prévoir la nomination automatique d'un nouveau gérant (il pourra être utile de prévoir l'irrévocabilité du gérant jusqu'à la majorité du mineur).

La SCI est également un montage intéressant pour éviter qu'un jeune majeur dilapide son patrimoine immobilier à sa majorité. La SCI lui procurera des revenus réguliers et un gérant s'assurera de la bonne gestion du patrimoine. Il est préférable que le gérant devienne associé (même avec une participation symbolique) et que les statuts prévoient l'unanimité des associés pour la révocation du gérant.

C'est bon à savoir. Acheter un immeuble en SCI en y associant des mineurs peut s'avérer intéressant. En effet, il n'est pas nécessaire d'avoir une autorisation du juge des tutelles (même si certains praticiens le recommandent) lorsque la SCI veut emprunter (c'est la SCI qui emprunte et non le mineur).