

## PLACEMENTS Acquérir ou gérer un bien immobilier via une SCI présente de nombreux avantages

# LES SOCIÉTÉS CIVILES IMMOBILIÈRES MISES À NU

ROMAIN GOULOUËS

**Yohan Boukobza est conseiller en gestion de patrimoine et fondateur du cabinet B&Z Associés.**



Avantageuses sur les plans fiscal et juridique, à la fois souples dans leur définition et pratiques à l'usage, les sociétés civiles immobilières (SCI) n'ont plus de secret pour lui. Pour vous non plus, désormais.

**A qui conseillez-vous de créer une SCI ?**

La SCI se destine évidemment aux personnes qui veulent devenir propriétaires. Elle se montre particulièrement adaptée à l'achat d'une résidence principale, investissements locatifs, ou pour l'acquisition d'un local d'activité. Le montage qu'elle permet se montre tout aussi pratique dans la transmission du patrimoine ou des revenus générés par ce patrimoine. Sans être la solution miracle, ses avantages juridiques et fiscaux sont des plus intéressants.

**C'est-à-dire ?**

Une SCI permet par exemple à un couple vivant en concubinage d'effectuer un achat croisé qui protège respectivement les deux concubins. Le principe : on décompose la propriété d'un bien en nue-propriété (c'est-à-dire la propriété d'un bien dont un autre à la jouissance) et en usufruit (jouissance d'un bien dont on n'a pas la propriété) et chaque associé échange sa nue-propriété ou son usufruit contre celui ou celle de l'autre. De telle façon que, en cas de décès d'un associé, l'autre ne peut être expulsé par les héritiers. La SCI peut aussi permettre à deux époux que la gestion adienne à l'un après le décès de l'autre. Les enfants ne sont pas privés des parts qui leur reviennent par la succession, mais seulement de la gestion.

**Combien cela coûte-t-il ?**

Contrairement à ce qu'on pourrait penser, passer par une SCI pour acheter un appartement ou une maison n'est pas très onéreux : avec frais de greffe, comptez autour de 1500 € HT minimum. Pour rédiger les statuts, qui seront enregistrés à la recette des impôts dans un



Les SCI sont particulièrement adaptées à l'achat d'une résidence principale.

être au minimum deux associés.

**Fiscalement, quels sont les avantages ?**

Les cessions de parts de SCI sont exonérées d'impôts sur les plus-values après quinze ans de détention. Ensuite, la transmission progressive d'un bien immobilier à des héritiers par une SCI est très bien exonérée. Les parents peuvent transmettre à leurs descendants la nue-propriété, tout en conservant l'usufruit de leurs biens. En plus de simplifier les donations, les parts d'une société civile peuvent faire l'objet d'une décote (environ 10 %) par rapport à la valeur des biens qu'elle possède, au motif qu'il est plus difficile de vendre des parts que des biens. L'intérêt n'est pas négligeable.

**Côté gestion, la SCI n'est-elle pas compliquée ?**

Elle est des plus simples... Les obligations d'une SCI sont limitées. Contrairement à une société commerciale, elle n'a pas à publier ses comptes. Mais le gérant doit être en mesure de les présenter à l'administration fiscale, si celle-ci les lui demande. ■

## UNE SCI AU SEIN DE LA FAMILLE

La SCI familiale, comme son nom le laisse entendre, et parce qu'on ne peut rien vous cacher, est une société civile immobilière créée par les membres d'une même famille pour gérer un patrimoine immobilier, notamment familial, dans un but non commercial. Cela dit, la condition de ses associés mise de côté, rien ne la distingue de la SCI classique. Pour la famille en question, elle n'en présente pas moins un grand intérêt. Quel que soit le cas de figure, que l'on soit mariés, pacsés, ou en concubinage, la SCI prévient les problèmes consécutifs à la séparation ou au décès. Dans le premier cas, chacun peut continuer à partager le bien ou vendre ses parts, proportionnellement à sa participation au capital de la SCI. Dans le second, la SCI permet de parer à l'indivision où les héritiers ont chacun droit de propriété sur la totalité du bien, mais pas de droit exclusif.

**Une succession simplifiée**

Cette gestion de concert, source de tensions en fonction du nombre d'héritiers et de leurs aspirations pour ledit héritage, conduit bien souvent au blocage. Ou, pour le mieux, à la vente du logement. La constitution d'une société civile immobilière évite ces dérives. Si



On ne choisit pas sa famille, mais on peut toujours choisir de créer une SCI.

c'est la SCI qui est propriétaire des lieux, au décès de leurs parents, les enfants héritent non plus du bien immobilier mais de parts sociales de la SCI. La différence se fait uniquement sur ce point.

Par ailleurs, si l'un des héritiers souhaite vendre, il peut céder ses parts, tout simplement, à un ou à plusieurs des autres associés. Par ailleurs, au moment de la succession, la valeur des parts sociales tiendra compte du passif supporté par la société, dettes ou emprunts, réduisant du même coup les impôts sur la succession. Pratique et économique! ■

R. G.

## TONTINE SOIGNE LA TRANSMISSION

**Insérée dans un acte d'acquisition en commun, la tontine, ou le pacte tontinier, est par nature dormante. Seul le décès de l'une des parties contractantes pourra la réveiller. Référencée à l'article 1044 du Code civil, la tontine, ou encore clause d'accroissement, porte le nom de son inventeur, Lorenzo Tonti, un banquier napolitain du XVII<sup>e</sup> siècle.**

Au moment de l'achat en commun, le pacte tontinier engage au moins deux personnes. C'est un pari sur l'avenir par nature aléatoire : au décès de l'un des coacquéreurs, le ou les survivants deviennent automatiquement pleins propriétaires du logement. A l'instar d'un achat croisé effectué par une SCI, la clause de tontine facilite la transmission

entre les deux membres d'un couple : les héritiers directs du défunt ne peuvent prétendre à un quelconque droit dessus. Le fisc considère la transmission d'un bien acquis sous tontine à titre gratuit. Au moment du décès, le transfert de propriété passe ainsi pour une donation. A ce titre, ce ne sont pas les droits de succession mais les droits de mutation bien inférieurs, qui s'appliquent. Mais il ya des conditions : la tontine est intéressante lorsque, au jour du décès, le bien est toujours la résidence principale du couple et s'il vaut moins de 76 000 €. Les statuts de la SCI peuvent bien évidemment inclure cette clause. Sans abus! Les associés doivent être d'âge ou de santé comparables! ■

R. G.

### ■ A SAVOIR

Trois sites feront le bonheur du créateur de SCI qui sommeille en vous : [www.statutsdesci.com](http://www.statutsdesci.com), pour son interface lisible qui donne des indications développées et pointues, [www.sci-societecivileimmobiliere.com](http://www.sci-societecivileimmobiliere.com), pour sa simplicité d'usage, et [www.creationsci.info](http://www.creationsci.info), sans doute le plus complet sur le volet juridique, qui propose en plus un logiciel gratuit de comptabilité pour gérer sa SCI. En librairie, s'il ne fallait retenir qu'un ouvrage, ce serait : *Les Sociétés civiles immobilières : guide pratique*, Thierry Andrier, Ed. Litec. Lors de la rédaction des statuts de sa SCI, les plus économes d'entre nous, souhaitant se passer des services d'un avocat ou d'un notaire, trouveront des statuts types sur Internet qu'ils adapteront à leur sauce, à moindre coût.