



Conseiller en gestion  
de patrimoine indépendant

# SCI : mode d'emploi

Vous souhaitez faciliter la gestion de votre patrimoine immobilier, acquérir un nouveau bien immobilier ou en préparer la transmission ? En réponse à vos objectifs patrimoniaux, la création d'une société civile immobilière (SCI) pourrait être une solution. Il convient toutefois de demeurer vigilant, un nombre significatif de SCI étant toujours créé chaque année à mauvais escient. Voici donc quelques éléments clés pour vous aider à y voir plus clair.

## CARTE D'IDENTITE DE LA SCI

Bien que le nom soit évocateur, rappelons la définition et les principales caractéristiques.

### Définition

La société civile immobilière est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent de mettre en commun des biens immobiliers dans le but de se partager le bénéfice ou de profiter de l'économie qui pourrait en résulter. En outre, elle permet à au moins deux personnes physiques de gérer ensemble un ou plusieurs biens immobiliers.

### Associés

La SCI est obligatoirement créée par deux associés minimum selon un contrat de société qui doit être établi par écrit, sous seing privé ou par acte notarié. La loi ne prévoit aucun capital social minimum.

### Apports

Les apports dans la SCI peuvent être en numéraire ou en nature. Ces derniers peuvent être constitués par des biens immobiliers dont les propriétaires transfèrent la propriété à la société en contrepartie de parts sociales.

### Statuts

Pour constituer une SCI, il est nécessaire de rédiger des statuts. Les statuts de la SCI revêtent une importance primordiale, ils organiseront notamment les rapports entre les associés. Leur rédaction mérite donc la plus grande attention et nécessite le plus souvent l'intervention d'un professionnel compétent. Il doit notamment être fait mention dans les statuts de la forme, l'objet, la dénomination, le siège social, le capital social, la durée, les apports de chaque associé et les modalités de fonctionnement de la société.

### Gérance

La gérance de la SCI est assurée par un ou plusieurs gérants qui peuvent également être des associés de la SCI. Le rôle et les pouvoirs du gérant sont définis dans les statuts de la société.

*A savoir / La création d'une SCI entraîne des frais de constitution et de suivi, et le respect d'un formalisme.*

## SCI POUR PALLIER AUX INCONVÉNIENTS DE L'INDIVISION

Dans une indivision, chaque personne est propriétaire d'une part de l'immeuble et doit prendre des décisions en commun. L'indivision est une situation précaire, chaque indivisaire pouvant quitter l'indivision quand bon lui semble. Une bonne entente entre les indivisaires est nécessaire pour gérer et administrer les biens, et éviter les situations de blocage.

La SCI est une structure sociétaire. Chaque associé a des droits et des obligations. Une SCI permet d'organiser la nomination d'un gérant, la prise de décisions en assemblée générale à une majorité qualifiée. Elle facilite les relations entre les personnes associées et la gestion de l'immeuble de manière pérenne en attribuant à chacun des parts sociales qui pourront être cédées.

*BON A SAVOIR POUR LES CONCUBINS : en cas de décès de l'un des concubins, la mise en place préalable d'un « démembrement croisé de parts de SCI » permet au concubin survivant de conserver le bénéfice de la jouissance des biens détenus par la société, par exemple l'habitation principale. Attention toutefois à respecter les contraintes civiles, juridiques et fiscales.*

## SCI POUR TRANSMETTRE SON PATRIMOINE

La société civile immobilière est un outil pour organiser de son vivant la transmission d'un patrimoine immobilier. Elle permet de transmettre l'immeuble progressivement et en conservant le contrôle.

Par exemple, des parents souhaitent transmettre à leurs enfants un bien immobilier tout en conservant la gestion de ce bien. Pour cela, les parents créent une SCI à laquelle ils apportent l'immeuble en question, puis donnent les parts de la société à leurs enfants. Les parents sont nommés gérants et gardent ainsi la maîtrise du bien. La donation des parts de SCI peut être réalisée avec réserve d'usufruit : les parents donnent la nue-propriété des parts sociales à leurs enfants mais en conservent l'usufruit. Ainsi, en tant qu'usufruitiers, ils ont la possibilité d'habiter le bien, ou d'en percevoir les revenus s'il s'agit d'un bien immobilier donné en location. Les enfants, comme nus propriétaires, recevront la pleine propriété des parts au décès de leurs parents.

Pour rappel, il est possible de donner des parts sociales en franchise d'impôt à concurrence des abattements, tous les 15 ans.

## LA FISCALITÉ D'UNE SCI

### Une fiscalité « transparente »

La Société Civile Immobilière est par principe soumise à l'impôt sur le revenu, cela signifie qu'elle est fiscalement transparente. La SCI familiale relève automatiquement du régime fiscal applicable aux sociétés de personnes. Son résultat est imposable à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, et ce au nom de chacun des associés en proportion de leurs droits dans la société. Attention, il est soumis à l'impôt même si les bénéfices de la SCI ne sont pas effectivement distribués.

Lorsque la SCI vend un immeuble, la plus-value est taxable selon le régime des plus-values immobilières. La plus-value est déterminée au niveau de la société mais est imposée au nom de chaque associé, en fonction de sa quote-part dans le capital social. Elle bénéficie des exonérations applicables aux particuliers et, notamment, de l'abattement pour durée de détention.

### Opter pour l'impôt sur les sociétés

Une SCI peut être soumise à l'impôt sur les sociétés (IS), sur option des associés. La société est alors imposable sur les bénéfices qu'elle réalise selon les règles de l'IS. Pour l'exercice 2018, le résultat fiscal est imposé au taux d'IS de :

**15 % pour les 38 120 premiers euros de bénéfice,  
28 % sur le bénéfice imposable compris entre 38 120 € et 500 000 €,  
33.33% pour le surplus**

Lorsque l'investisseur est une personne physique fortement imposée à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux, le recours à une société soumise à l'IS peut donc parfois s'avérer un outil de capitalisation avantageux.

Le coût de sortie doit cependant être pris en compte. Les associés sont personnellement imposés à l'impôt sur le revenu si la SCI distribue ses bénéfices, sous forme de dividendes dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. D'autre part, les plus-values réalisées par la SCI relèvent des plus-values professionnelles ; elles ne bénéficient d'aucune exonération.

## SCI POUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

La SCI peut s'avérer être un outil pertinent d'optimisation juridique, financière et fiscale pour le chef d'entreprise détenant ses locaux professionnels. En effet, créer une SCI pour détenir l'immobilier d'entreprise répond à un certain nombre d'objectifs patrimoniaux : préparer la transmission de l'entreprise familiale, avec notamment la faculté de pouvoir lotir les héritiers qui ne reprennent pas l'entreprise ; protéger le patrimoine immobilier d'éventuels créanciers professionnels en cas de déconvenues dans l'activité professionnelle. Si le chef d'entreprise souhaite vendre son entreprise, il pourra céder son activité tout en conservant l'immobilier d'entreprise et ainsi obtenir un revenu complémentaire à terme.

Préalablement à tout montage, il sera nécessaire de vous assurer du respect des contraintes civiles, juridiques et fiscales.

ACTAILOR PATRIMOINE - CABINET LEANDRI - Les Jardins de Bodiccione  
Bât. C-Bd Louis Campi 20000 AJACCIO -  
Tel. : 04.95.27.36.05 - Port. : 06.26.72.31.81  
Mail : caroline.leandri@actailor-patrimoine.fr

**SPETTACULU VIVU**

**MARS**



TEATRU  
18h30  
**mardi 13 mars**  
CENTRU CULTURALE ALB'ORU

**UNE FEMME SEULE**

---



TEATRU  
21h  
**mardi 13 mars**  
TEATRU MUNICIPALE

**ET APRES ?  
JE ME TAIS ET J'EXISTE**

---



TEATRU  
18h30  
**mercredi 14 mars**  
CENTRU CULTURALE ALB'ORU

**COCO & CO**

---



LETTURA TEATRALE  
21h  
**mercredi 14 mars**  
TEATRU MUNICIPALE

**SOGNU, SONU, SO**

---



TEATRU  
21h  
**jeudi 15 mars**  
TEATRU MUNICIPALE

**UN DOMAINE OU**

---



TEATRU  
21h  
**vendredi 16 mars**  
CENTRU CULTURALE ALB'ORU

**HOSPITALIERES**

**BASTIA 2017 - 2018**

BastiaCultura  BastiaCultura