

SCI pour transmettre son patrimoine immobilier

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. Voici donc quelques éléments clés pour vous aider à y voir plus clair

Préparer la **transmission** de son **patrimoine** à ses proches est essentiel mais s'avère très souvent complexe. Un patrimoine se construit tout au long de la vie. Sa transmission s'anticipe en fonction de la situation personnelle et familiale de chacun.

Il n'existe ni patrimoine type, ni transmission standard. La transmission de vos **actifs financiers** ou **immobiliers** nécessite la mise en place et le suivi d'une stratégie patrimoniale adaptée. Les outils pour préparer sa succession dans de bonnes conditions sont nom-

breux : **donations, testament, assurance vie, SCI...** Qu'il s'agisse d'anticiper des questions de partage ou de limiter le montant des **droits de succession**, l'expertise d'un professionnel de la gestion de patrimoine vous permettra de prendre des dispositions cohérentes avec vos souhaits.

UNE STRATÉGIE PERTINENTE

La constitution d'une société civile immobilière (SCI) est généralement recommandée pour faciliter la gestion et la transmission de plusieurs biens immobiliers. La SCI vous permet de détenir les biens à plusieurs sans les soucis de l'indivision. Elle vous donne aussi la possibilité d'optimiser la transmission de votre patrimoine à vos enfants tout en conservant le contrôle.

Cette stratégie sera d'autant plus pertinente que le patrimoine à transmettre est composé d'immeubles aux valeurs disparates ou s'il comprend un bien immobilier d'une valeur telle qu'il ne peut pas être transmis à un seul enfant. La mise en place d'une société civile peut également répondre à des objectifs familiaux bien spécifiques tels que la protection d'un enfant vulnérable, la protection de son conjoint dans le cadre d'une famille recomposée ou encore la protection de son concubin.



PRINCIPE : L'APPORT D'UN BIEN À LA SCI

Classiquement, l'opération consiste à apporter un ou plusieurs immeubles détenus en direct à une société civile immobilière spécialement constituée à cet effet et dont l'apporteur sera nommé gérant avec des pouvoirs plus ou moins étendus. Cet apport est rémunéré par des parts sociales. L'actif immobilier appartient désormais à la société.

Les parts sociales pourront faire l'objet d'une donation aux enfants en toute propriété ou en nue-propriété seulement.

Une fois la transmission faite, le donateur restera gérant de la structure et gardera ainsi la maîtrise des actifs sociaux. Il en conservera également les revenus si la donation a eu lieu avec réserve d'usufruit à son profit.

Combien d'enfants avez-vous ?

Sauf cas particuliers, l'utilisation d'une société civile est pertinente en présence de plusieurs enfants. **Quel âge ont vos enfants ?** La présence d'un enfant mineur nécessite la stipulation de dispositions protectrices dans les statuts.

Avez-vous évalué les conséquences de votre prédécès ?

Les conséquences fiscales, mais aussi les conséquences juridiques (indivision, droits du conjoint survivant).

Avez-vous déjà une société civile ? Il est possible d'utiliser la structure existante en réalisant une augmentation de capital. On pourra alors en profiter pour actualiser et adapter les statuts si besoin est. Fiscalement, en cas d'option à l'Impôt sur les sociétés, il peut être intéressant de constituer une nouvelle structure afin de bénéficier d'un nouveau seuil pour bénéficier du taux réduit.

Avez-vous déjà réalisé des donations ? La transmission des parts sociales pourra être progressive, en fonction des abattements disponibles. Les donations antérieures pourront être réintégrées à l'occasion de la donation-partage des parts sociales.

Souhaitez-vous assortir cette transmission de conditions et/ou charges ? Des charges et conditions pourront être stipulées dans la donation des parts sociales : réserve d'usufruit, réversibilité de l'usufruit au conjoint, droit de retour...

Êtes-vous soumis à l'Impôt sur la Fortune Immobilière ?

Sauf dans le cas d'une transmission des parts en pleine propriété, l'actif transmis ne sortira pas de l'assiette taxable du donateur.

12 questions avant de se lancer



Souhaitez-vous conserver la maîtrise de la gestion ? Les statuts pourront être adaptés pour verrouiller le pouvoir de gestion au profit du disposant. Les prérogatives de la gérance peuvent être bien supérieures à celle d'un usufruitier en direct.

Avez-vous bénéficié d'un avantage fiscal sur le bien que vous souhaitez apporter ? Attention aux engagements de location ou de conservation en cours. Pas de location meublée non plus au sein d'une société civile.

Quels biens souhaitez-vous transmettre à vos enfants ? La société civile immobilière est adaptée pour la transmission d'actifs immobiliers ou de parts de SCPI. Attention à certains types d'actifs tels que la résidence principale, les biens en location meublée ou ayant fait l'objet d'une défiscalisation...

Souhaitez-vous avantager un de vos enfants ? Tout en respectant les règles relatives à la réserve héréditaire, il est tout à fait possible de transmettre à un enfant un nombre de parts suffisant pour qu'il détienne un certain pouvoir de décision au sein de la société. Il est aussi possible de le nommer cogérant ou gérant successif.

Souhaitez-vous conserver les revenus des biens que vous désirez transmettre ? Il est possible de transmettre les parts sociales en nue-propriété seulement et de conserver ainsi les revenus attachés aux immeubles.

PAR CAROLINE LEANDRI

Conseiller en gestion de patrimoine indépendant



CARTE D'IDENTITÉ

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.

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