



Pourquoi créer une SCI ?

Le recours à la Société Civile Immobilière (SCI) est souvent présenté comme LA réponse à toutes les questions fiscales, de transmission et de protection. À tort très souvent ! En pratique, la SCI présente un intérêt notamment dans trois situations.

La SCI peut être un outil d'investissement immobilier et de transmission utile en utilisant le levier de la dette au moment de l'acquisition d'un bien immobilier locatif. La société souscrit un emprunt couvrant la totalité ou une partie substantielle du prix d'acquisition, dont les mensualités seront couvertes par les loyers de la location.

Lorsque les parents ont pour objectif de transmettre à leurs enfants, le recours à la SCI permet de donner à un moindre coût fiscal. En effet, la valeur des parts de la SCI est alors égale à la différence entre l'actif (bien immobilier) et le passif (prêt souscrit). La valeur des parts est donc fortement minorée et les droits de donation limités (voir nuls grâce aux abattements fiscaux).

Attention : une SCI est par principe une société soumise à l'impôt sur les revenus. Si la société loue les biens immobiliers en meublé, son objet devient commercial, elle sera soumise automatiquement à l'impôt sur les sociétés.

Pour une alternative à la donation-partage de quotes-parts indivises

Afin de donner à chacun des enfants une quote-part indivise d'un bien immobilier, la pratique notariale privilégiait antérieurement la rédaction d'une donation-partage. En effet, cet outil juridique évite aux donataires d'avoir à rapporter à la succession les actifs qu'ils ont reçus en donation et écarte les difficultés de réévaluation au moment du décès.

Deux arrêts de la Cour de cassation en 2013 sont venus perturber cette pratique, indiquant que les donations-partages attribuant des droits indivis aux dona-



La création d'une SCI emporte des conséquences juridiques et fiscales qui doivent être maîtrisées

taires devaient être requalifiées de donations simples. S'appliqueraient ainsi les deux mécanismes écartés par la donation-partage : le rapport et la réévaluation des actifs au jour du décès.

Le recours à une société civile, de type familial, est une bonne alternative à la donation-partage de quotes-parts indivises. Dans un premier temps, les parents apportent le bien immobilier à une SCI. Dans un second temps, ils procèdent à la donation-partage des parts leur appartenant au profit de leurs enfants. Dans ce cas, les valeurs données ne sont plus des quotes-parts indivises mais des parts de société, l'écueil de la jurisprudence de la Cour de cassation est ainsi évité.

Pour la succession en cas de famille recomposée

L'acquisition d'un bien immobilier en indivision dans une famille recomposée peut être délicate. Le survivant pouvant lors de la succession de son conjoint se retrouver en indivision avec ses beaux-enfants. Il doit alors demander leur accord pour vendre. Le prix de vente est réparti entre les indivisaires. Ce

conjoint survivant peut même être tenu de verser une indemnité d'occupation s'il occupe le bien.

La SCI peut permettre aux conjoints de conserver le pouvoir même en cas de décès de l'un d'eux. Il est conseillé de prévoir des legs croisés de l'usufruit des parts afin que le survivant :

- puisse recevoir seul les éventuels revenus locatifs ;
- demeure seul décisionnaire, même pour les décisions extraordinaires et puisse ainsi décider seul des ventes et acquisitions, le prix revenant à la SCI et non automatiquement aux associés.

Une société à capital faible avec un financement de l'acquisition par le biais de comptes courants d'associés présente également plusieurs avantages tant pour le survivant que pour les beaux-enfants :

- le legs de l'usufruit des parts a une valeur plus faible qu'en cas de société avec un capital fort. Il y a alors moins de risque qu'il dépasse la quotité disponible et empiète sur la réserve des beaux-enfants ;
- les droits financiers des beaux-enfants sont préservés puisqu'ils sont titulaires du compte-courant d'associé reçu dans la succession de leur auteur ;
- les beaux-enfants, en leur qualité d'associé, sont informés des décisions prises en assemblée générales.

Au décès du survivant, chaque famille est propriétaire des parts de son auteur.

Chaque projet est spécifique et répond à des objectifs ciblés, la création d'une SCI n'est pas anodine, elle emporte des conséquences juridiques et fiscales qui doivent être maîtrisées. Ce n'est trop souvent pas le cas. ■

Par Guillaume Dozinel – Associé Gestion Financière Privée (GEFIP)
et Véronique Drilhon-Jourdain, notaire associé, étude Letulle