

# La Société civile immobilière (SCI) : outil de transmission du patrimoine

30 avril 2017



## Pourquoi créer une SCI ?

3

La SCI va permettre :

- d'isoler le patrimoine professionnel ;
- éviter une indivision ;
- Gérer les biens d'une personne juridiquement incapable ;
- Organiser la transmission ;
- Gérer un portefeuille ;
- Atténuer les inconvénients du régime matrimonial ;
- Favoriser la constitution d'un patrimoine commun entre les concubins.

## La Société civile immobilière est créatrice de droit.

La société civile immobilière dite « SCI » est l'un des principaux outils permettant d'assurer la transmission d'un patrimoine tout en aménageant une gestion efficace de ce dernier. Incontestable depuis de plusieurs années, elle permet d'une part d'aménager « contractuellement » les règles applicables entre ses associés, mais également de réduire considérablement les frais de Notaire et les droits de donation.

Toutefois, une SCI en elle-même ne permet pas d'assurer à ses associés une transmission réussie à 100%. C'est l'utilisation que l'on en fait qui la rendra utile voir, indispensable.

La société civile est transformatrice de droit.

La SCI est une personne morale distincte de ses associés, qui vient s'intercaler entre la famille (les associés) et les biens.



# Comment constituer une Société civile immobilière familiale?

## Lexique : La notion du jour

### Démembrement de propriété

La pleine propriété est constituée d'un « **usufruit** » et de la « **nue-propriété** ».

L'usufruit est le droit de jouissance et de percevoir les fruits et revenus de la chose. La nue-propriété représente la propriété de la chose. Le nu-proprétaire est donc le propriétaire de la chose tandis qu'un autre, l'usufruitier en a l'usage.

En cas de **donation**, il est généralement fait recours au démembrement de propriété. Le donateur consent une donation de la nue-propriété des parts sociales tout en se réservant l'usufruit.

Le démembrement aura pour avantage de réduire les droits de donation, dès lors que seule la nue-propriété sera transmise aux donataires.

La valeur de l'usufruit dépendra de l'âge de l'usufruitier. Plus se dernier vieillit, plus la valeur de l'usufruit est réduite et celle de la nue-propriété augmente. A titre indicatif, entre 51 et 60 ans, l'usufruit est égal à 50% de la valeur en pleine propriété (tout comme la nue-propriété).

En conservant l'usufruit, le donateur percevra les revenus issus de la SCI sa vie durant. A son décès, la pleine propriété sera reconstituée sur la tête du nu-proprétaire en franchise d'impôt, automatiquement et sans aucune formalité. Le nu-proprétaire devient plein propriétaire et perçoit à son tour les revenus de la SCI.

Auteur : Thomas **RIGAL**  
Service droit des affaires  
Office Notarial VIALLA & DOSSA

### Le projet de création d'une SCI.

La SCI est une société constituée au **minimum** par **deux associés**, qui ont vocation à acquérir, conserver et développer en commun un patrimoine immobilier (ou mobilier).

La création d'une SCI est en premier lieu l'occasion de faciliter la gestion de son patrimoine. La **liberté** qui caractérise la rédaction des **statuts** en raison d'un grand nombre de règles supplétives dans le Code civil, permet **une alternative** à une première situation d'**indivision**. Dans une Société civile, chaque associé détient seul ses propres parts sociales en proportion de son apport.

Seule la société est propriétaire du patrimoine immobilier constitué par les associés. Ces deniers quant à eux, disposent des **parts sociales**.

### La rédaction des statuts.

La constitution d'une SCI passera nécessairement par l'établissement du contrat : les

« statuts sociaux ». Les rapports entre les associés sont organisés par ces statuts. La rédaction de ces derniers est donc une étape fondamentale pour assurer une gestion efficace et consentie à l'avance par l'ensemble des associés ou de leurs successeurs.

Les statuts vont déterminer entre autre, les pouvoirs qui seront attribués au Gérant, les règles de majorité des assemblées générales ainsi que les règles générales de la vie en société.

### La détermination d'un objet civil.

La société possède, est doit conserver un **objet civil**, par opposition à un objet commercial. Le respect de cet objet sera déterminant dans la mesure où il conditionnera le régime fiscal applicable à votre société.

Une société qui exerce une activité civile, comme la **location nue** de biens immobiliers, est fiscalement neutre et n'a aucun impact sur l'imposition des revenus.

## Le point sur ...

### La Gérance

#### La Gérance.

La SCI est dirigée dans les actes courants par son Gérant qui est nommé par les associés lors de la constitution de la société. Il peut y avoir un, ou plusieurs gérants (cogérants).

Les pouvoirs du Gérants sont fixés par les statuts et sont classiquement limités.

Il peut parfois être utile, dans une SCI familiale de prévoir des pouvoirs les plus étendus possible pour le Gérant comme par exemple la faculté de donner à bail, vendre ou d'acheter un bien immobilier au nom de la SCI. Cela facilitera les opérations, sans nécessairement avoir à procéder à une délibération des associés pour toutes les décisions.

Il sera également opportun de prévoir un «règlement intérieur» dans les statuts, qui viendra encadrer les pouvoirs du gérant afin de conserver un certains contrôle sur ses actes, sans toutefois porter atteinte à sa liberté de gestion.

La société sera « transparente » fiscalement, et se sont les associés qui seront taxables directement sur le résultat, dans la catégorie des **revenus fonciers** dès lors que les associés sont des personnes physiques non professionnelles.

A l'inverse, une société civile qui exercerait une activité commerciale, comme l'activité d'achat revente, ou de **location meublée**, serait fiscalement imposable à l'impôt sur les sociétés.

On peut donc d'emblée écarter l'idée reçue selon laquelle la SCI permet « une optimisation fiscale » au titre des revenus fonciers dans une SCI familiale. C'est une idée répandue qui doit être écartée.

Si la SCI ne change en rien la situation fiscale des associés, son intérêt est pourtant loin d'être négligeable.

#### Liberté dans le choix de répartition des bénéfices.

Premièrement, rien n'oblige les associés à disposer des mêmes droits financiers dans la société. Il peut tout à fait être convenu lors de l'établissement des statuts sociaux, qu'indépendamment de la détention du capital, certains associés auront un **droit préférentiel** dans les bénéfices de la société.

Ainsi, un associé minoritaire qui ne détiendrait que 10% du capital peut très bien disposer de 20% ou 30% des bénéfices de la société. La seule limite à cette répartition inégalitaire des bénéfices résulte de la « **prohibition des clauses léonines** », c'est à dire la part du « lion ». Aucun associé ne peut se voir attribuer l'ensemble des bénéfices ou l'intégralité des pertes de la société.

Ainsi, dans un pacte familial, il est tout à fait concevable de prévoir que les parents, détenant 90% du capital social n'auront vocation qu'à disposer de 50% des bénéfices. Les enfants détenant 10% seront gratifiés de 50% des revenus malgré leur participation minoritaire et surtout, sans que cela ne soit assimilé à une donation taxable.

#### Le capital social.

Le capital social représente les apports des associés fondateurs lors de la constitution de la Société. Il n'y a **pas de capital minimum** dans une SCI. En pratique, il est généralement conseillé de constituer un capital de 1 000 €. En échange de cet apport, il sera créé 1 000 parts sociales de 1 €. Un nombre important de parts permettra de faciliter une répartition équilibrée des parts sociales entre les associés.



## La transmission d'un patrimoine détenu par une SCI.

Ce qui a rendu célèbre la SCI en pratique, c'est sa faculté à transmettre un patrimoine important à moindre coût, en réduisant d'une part les droits de donation, mais également les frais de Notaire.

La SCI est seule propriétaire du patrimoine immobilier. Les associés ne détiennent quant à eux que des parts sociales qui ne sont que la représentation de ce patrimoine immobilier. Juridiquement, la SCI a donc permis de transformer un bien « immeuble » (patrimoine) en bien « meuble » (les parts sociales), et cela change tout en matière de donation.

**La donation ne porte pas sur les biens immobiliers détenus par la SCI mais sur les parts sociales détenues par les associés.**

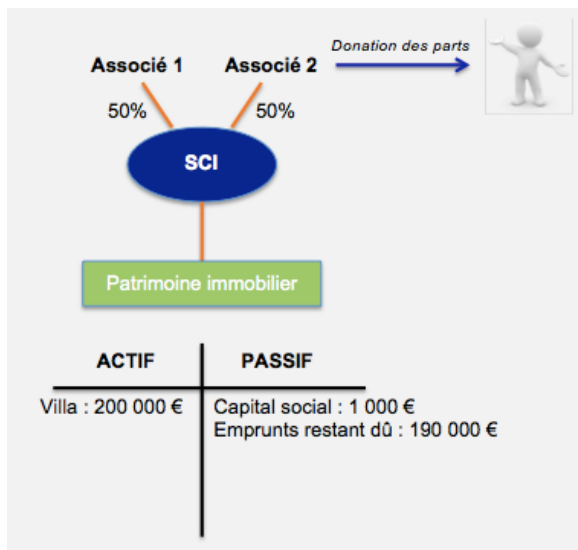
Si la société a un objet civil, il n'en demeure pas moins que pour évaluer la valeur des parts sociales, il conviendra d'appliquer les principes applicables aux sociétés commerciales.

La valeur des parts sociales sera donc égale au total de l'**actif (biens immobiliers)** de la SCI, diminué de son **passif (emprunts, dettes)**. La valeur de la SCI sera considérablement réduite en présence d'emprunts, ce qui réduira corrélativement la base taxable des droits de donation et des frais de Notaire.

La transmission du patrimoine est donc généralement optimisée lorsqu'elle s'opère peu de temps après son endettement.

*« La donation ne porte pas sur les biens immobiliers détenus par la SCI, mais sur les parts sociales détenues par les associés ».*

## Illustration chiffrée



### Notre conseil

Lorsque cela est envisageable, il sera conseillé de procéder à la transmission de la nue-propriété des parts au profit des enfants peu de temps après la constitution de la SCI entre les parents.

La valeur de cette dernière est généralement au plus faible dès lors que l'emprunt qui grève le passif de la société n'a toujours pas été partiellement ou totalement remboursé.

Pour comprendre l'intérêt de la SCI, il convient de distinguer deux situations :

- une transmission sans SCI
- la même transmission avec SCI

**Les faits :** Donation à l'enfant unique d'un bien immobilier acquis pour 200 000 € au moyen d'un emprunt. Au jour de la donation l'emprunt restant dû est de 190 000 €.

**Sans SCI** – Dans cette hypothèse, la donation porte directement sur le bien immobilier évalué à 200 000 € sans prendre en compte le passif qui a été contracté pour son acquisition.

Les droits de donation porteront sur la valeur du bien au jour de la donation, soit 200 000 €.

Si aucun abattement en ligne directe n'est disponible, les droits de donation sur 200 000 € s'élèveront à **38 194 €**.

**Avec SCI** – Dans cette hypothèse, la donation porte sur les parts sociales. La valeur des parts sociales est égale à l'actif – le passif : soit 200 000 – 190 000 € = 10 000 €.

Les droits de donation porteront sur un montant de 10 000 €.

En l'absence d'abattement disponible, les droits s'élèveraient à **596 €** (soit une **économie** par rapport à la première hypothèse de **98,5%**).

### Faut-il tenir une comptabilité pour une SCI ?

Si aucun texte ne l'impose, il est toujours utile de tenir une comptabilité même sommaire afin d'assurer au mieux la transmission du patrimoine au profit de ses enfants.

Une stratégie efficace ne pourra réellement être mise en place que si le Notaire en charge de la donation, est capable de déterminer avec précision l'actif et le passif de la société.

Un autre article rédigé par notre Office précise les avantages de tenir une comptabilité à jour.

*Vous pouvez également trouver en annexe, un exemplaire de rapport annuel de gestion pour une SCI.*

Thomas **RIGAL**  
Service droit des affaires  
Office notarial VIALLA &  
DOSSA  
Montpellier, 21 Rue Foch



# ANNEXE

## RAPPORT ANNUEL DE GESTION

*Cet exemple propose plusieurs situations différentes. Au cas particuliers, il conviendra de l'adapter en considération du patrimoine de votre SCI.*

Société ...(dénomination)

Rapport annuel ...(date de début et de fin de l'exercice)

1. Droits sociaux
2. Synthèse du patrimoine de la société
3. Gestion des actifs
4. Comptes annuels
5. Affectation du résultat, dividende

### I/ Droits sociaux

#### **1.1 Répartition du capital social**

Nombre de parts sociales : 100

Nombre d'associés : 4

Associés	Pleine propriété	Nue-propriété	Usufruit
Monsieur DUPONT			50 parts numérotées 1 à 50
Madame DUPONT			50 parts numérotées 51 à 100
Fils DUPONT		50 parts sociales numérotées de 1 à 25 et de 51 à 75	
Fille DUPONT		50 parts sociales numérotées de 26 à 50 et de 76 à 100	

*(Répartition du capital illustrée après la donation de la nue-propriété des parts sociales des parents au profit des enfants)*

## 1.2 Répartition des droits de vote

Monsieur DUPONT : 50 droits de vote

Madame DUPONT : 50 droits de vote.

Fils DUPONT : 0 droits de vote.

Fille DUPONT : 0 droits de vote.

(Répartition des droits de vote lorsque l'usufruitier dispose des droits de vote)

## 1.3 Relevé d'opérations sur les parts

	Cessions	Acquisitions
Date	Nom, Prénom Parts n°...à... Origine : (donation, succession, vente, échange...) Valeur patrimoniale :	Nom, Prénom Parts n°...à... Origine : (donation, succession, vente, échange...) Valeur patrimoniale :

## II/ Synthèse du patrimoine de la Société :

	Fin exercice précédent	Fin exercice	Emprunts : capital restant dû	Date échéance :
<b>Immobilier, foncier :</b>	.....	.....		
Résidence principale :				.../...
Autres résidences :				.../...
Immobilier locatif :				.../...
Autres ... :				.../...

<b>Contrat de capitalisation</b>	.....	
<> Multisupports <> Euros		

Valeurs mobilières	.....	.....
Actions Diversifiés Obligations Monétaire Autres ... :		

Liquidités	.....	.....

TOTAL	.....	.....

### III/ Gestion des actifs :

#### 1. Gestion du patrimoine immobilier et foncier

Opérations réalisées en cours d'exercice :

Cessions			Acquisitions		
Date	Bien, adresse	Montant	Date	Bien, adresse	Montant

Commentaires :

Biens inscrits au bilan :

	Valeur inscrite au bilan	Valeur estimée	PV ou MV latente	Revenus	Charges	Loyers impayés	Travaux à réaliser (date, montant)
Patrimoine de rapport							
Patrimoine de jouissance							



## 2. Gestion du portefeuille

Les stratégies d'investissement du gérant et leurs conséquences sur l'évolution du portefeuille de la société au cours de l'exercice écoulé

Résultats – Comparaison avec l'indice de référence.

Valeur début d'exercice	Apports	Retraits, frais	Revenus	Valeur fin d'exercice	Montant PV ou MV	Performance	Indice de référence
	<i>Date et montant</i>						

### **IV/ Comptes annuels :**

- Bilan (Actif, Passif)
- Compte d'exploitation (Charges, Produits)

Apporter des commentaires sur les comptes annuels et la formation du résultat : plus ou moins-values nettes et revenus ; écart entre produits et les charges financières ; importance et évolution des frais des intermédiaires ; en € et %.

### **V/ Affectation du résultat, dividende :**

#### **Proposition d'affectation du résultat de l'exercice écoulé :**

Bénéfice distribué : ... €

Réserves statutaires : ... €

Réserves facultatives : ... €

Réserves facultatives usufruitiers : ... €

Réserves facultatives nus-proprétaires : ... €

Réserves facultatives pleins propriétaires : ... €

Report à nouveau : ... €

Remboursement compte courant d'associé 1 : ... €

Remboursement compte courant d'associé 2 : ... €

#### **Proposition de versement d'un dividende de ... €, constitué comme suit :**

Bénéfice distribué : ... €

Prélèvement sur le report à nouveau : ... €

Prélèvement sur : ... €

- réserves facultatives usufruitiers : ... €
- Réserves facultatives nus-proprétaires : ... €
- Réserves facultatives pleins propriétaires : ... €

Signatures :



Thomas **RIGAL**

Service droit des affaires  
Office notarial VIALLA & DOSSA  
Montpellier, 21 Rue Foch