

# La société civile immobilière : un moyen d'acheter à plusieurs

Entre disputes et tensions, acheter un logement en association avec des amis ou de la famille peut tourner au cauchemar. La SCI permet de protéger les acquéreurs de ces mouvements d'humeur.

DOSSIER RÉALISÉ PAR ANNE-LISE DEFRANCE

ENTRE AMIS, collègues et parfois même en famille, acheter un bien immobilier à plusieurs fait souvent rêver. Pour éviter de devoir vendre le logement à la moindre dispute, mieux vaut créer une société civile immobilière (SCI), qui sera l'unique propriétaire des lieux.

Le principe est simple : les participants fondent une société dont ils possèdent chacun des parts, proportionnellement à leur investissement dans le capital. Ils n'achètent pas le logement en leur nom. C'est la SCI, dont ils sont associés et ont eux-mêmes défini le fonctionnement dans les statuts (achat et vente des parts, entrée d'un nouvel associé etc...), qui acquiert le bien.

« Grâce à ce montage, personne ne peut réclamer seul la vente du bien. Il s'agit donc d'un régime plus stable qu'un achat en indivision », souligne Jean-François Humbert, notaire à Paris. Un mécanisme d'autant plus rassurant qu'en cas de problème financier rencontré par l'un des associés, ses créanciers ne peuvent pas saisir le logement.

## Éviter la « prison dorée »

Assurance de conserver le bien aussi longtemps que le souhaite la majorité des associés, possibilité de transmettre son patrimoine à ses descendants avec un minimum de frais : sur le papier, la SCI semble avoir tout bon. Et pourtant... « Beaucoup pensent que c'est un remède patrimonial à tous les maux. Mais c'est faux. Une société civile immobilière offre moins d'avantages fiscaux que ce qu'on imagine », souligne Pascale Micoléau-Marcel, déléguée générale de la Finance pour tous, institut pour l'éducation financière du public. En termes de fiscalité, « elle est

complètement transparente », insiste Jean-François Humbert. Impôt sur le revenu et sur les plus-values immobilières, droits de succession : la SCI n'allège en rien la liste des impôts à payer.

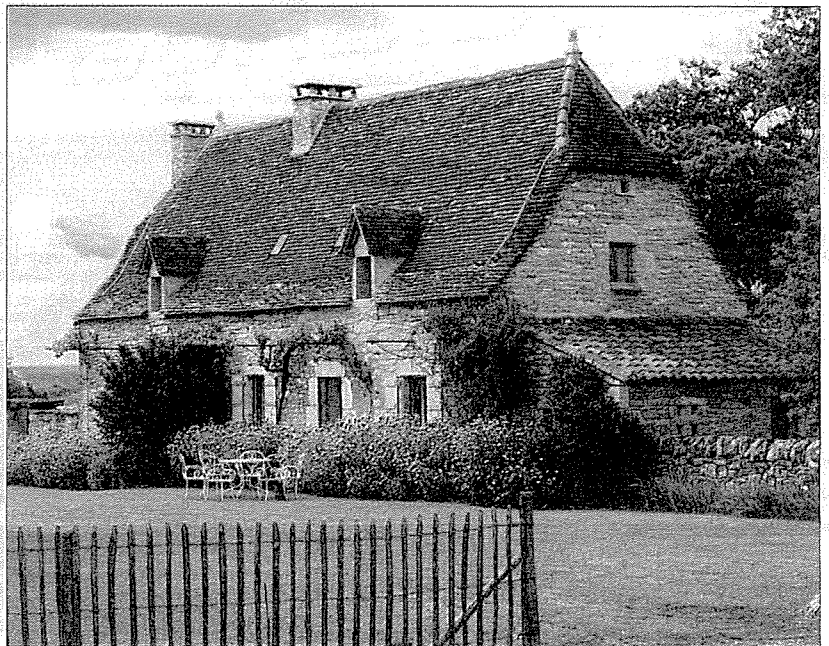
Ni les obligations administratives d'ailleurs. Car une SCI est avant tout une société. Les associés doivent donc respecter certaines contraintes, comme le dépôt des statuts au tribunal administratif, leur publication au « Journal officiel », la tenue d'une

## Un montage fiscalement transparent

assemblée générale annuelle ou l'élection d'un gérant. Sans oublier, tous les ans, le dépôt auprès des services fiscaux d'une déclaration de résultats, sous peine d'une taxe de 3 % calculée sur la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCI.

Un peu de temps et un budget entre 1 500 € et 3 000 € suffisent pour créer et faire vivre une SCI. Mais réussir à la quitter se révèle plus compliqué. Car trouver un acheteur pour ses parts relève souvent du parcours du combattant.

« La SCI s'adresse essentiellement aux particuliers à patrimoine important dans une optique de transmission », concède Pascale Micoléau-Marcel. Pour les autres, prudence. La SCI n'est pas forcément la solution la mieux adaptée, en particulier pour les couples non-mariés achetant en-



La SCI s'adresse essentiellement aux particuliers ayant un patrimoine important, dans une optique de transmission. Elle doit être réservée aux achats de résidences secondaires et de maisons familiales. MAXPPP/Régis DUVERNAY

semble leur résidence principale. En cas de séparation, aucun ne pourra forcer l'autre à vendre, ni réclamer le droit d'y habiter. Pour éviter le côté

« prison dorée », une unique solution : réserver la SCI aux achats immobiliers « plaisirs », style résidences secondaires.

## Un moyen idéal pour transmettre son patrimoine à peu de frais

■ La somme est précise : 156 974 €. En espèces, en bien immobilier ou en actions, c'est le montant maximum qu'un contribuable peut donner tous les six ans à chacun de ses enfants sans payer d'impôt. Un montant maximum, en théorie... Car, en transmettant à ses descendants des parts de SCI, cette somme peut être largement dépassée. En effet, la valeur des parts transmises est calculée en fonction de l'actif net de la SCI, c'est-à-dire, une fois déduites les dettes de la société. En l'occurrence, le montant restant à rembourser du crédit souscrit par la SCI pour acheter son patrimoine. Exemple : la SCI Dupont est propriétaire d'un studio évalué à 240 000 €. Pour acheter ce bien, elle a contracté un prêt, dont il lui reste 160 000 € à rembourser. Dans le cadre d'une donation de la totalité des parts de la SCI en pleine propriété, la valeur de la donation retenue par l'administration fiscale est de 80 000 € (240 000 - 160 000). Une bonne opération.

## Trois exemples d'impacts sur l'impôt sur le revenu

LE POSTULAT de base c'est que chaque associé d'une SCI est imposé sur les revenus fonciers tirés de la location du ou des logements de la SCI, proportionnellement à sa participation au capital de celle-ci. Conséquence : il lui faut indiquer tous les ans sa quote-part de bénéfice (gain ou perte) sur sa déclaration individuelle de revenus.

La SCI, de son côté, doit remplir et remettre à l'administration fiscale l'imprimé n° 2072 sur lequel elle précise ses revenus fonciers. En cas d'oubli, une taxe égale à 3 % de la valeur vénale de ses biens immobiliers lui est facturée.

1 Pierre possède 40 % du capital d'une SCI qui perçoit 12 000 € de loyers annuels. Il doit donc mentionner 4 800 € en qualité de revenus fonciers sur sa déclaration d'impôt sur le revenu.

2 Dans l'hypothèse de la vente d'un des biens de la SCI, Pierre devra également régler l'impôt sur la plus-value. La plus-value est égale à la différence entre le prix de vente du logement et son prix d'achat. Elle est imposée au taux de 28,1 % (16 % d'impôt et 12,1 % de prélèvements sociaux), mais bénéficie d'une réduction de 10 % par année de détention du bien, au-delà de la cinquième année, ainsi que d'un abattement fixe de 1 000 €. Les associés s'acquittent de cet impôt au prorata de

leur part dans la SCI. Exception faite de celui qui, éventuellement, occupait le logement vendu à titre de résidence principale.

La SCI de Pierre vend 600 000 € un des logements qu'elle possédait depuis onze ans. Elle l'avait acheté 450 000 €. La plus-value imposable de la SCI est alors égale à 59 000 €. A savoir : 150 000 € de gains (600 000 - 450 000) minorés de 90 000 € (60 % de réduction pour onze ans de détention) et 1 000 € d'abattement fixe. Pierre possédant 40 % des parts de la SCI, il est imposé sur cette plus-value à hauteur de 23 600 € (40 % x 59 000).

3 Dans l'hypothèse de la vente des parts de Pierre dans la SCI, le principe de l'impôt sur les plus-values est le même que pour la fiscalité immobilière. Un taux d'imposition de 28,1 % est appliqué sur la différence entre le prix d'acquisition et celui de cession des parts de la SCI, diminuée, pour l'associé vendeur, d'une éventuelle réduction pour durée de détention et d'un abattement de 1 000 €. Pierre vend ses 180 parts de la SCI à 1 400 € l'unité. Il les avait achetées 1 000 € chacune et les détenait depuis sept ans. Il doit donc s'acquitter d'un impôt sur la plus-value égal à 56 600 €. Soit 72 000 € de gains [(1 400 - 1 000) x 180] minoré de 14 400 € (20 % de réduction pour sept ans de détention) et 1 000 € d'abattement fixe.

## EN SAVOIR PLUS

### À LIRE

- « Guide pratique de la SCI, 5<sup>e</sup> édition » de Pascal Dénos. Ed. d'Organisation. 347 p. 39 €.
- « La SCI familiale », équipe rédactionnelle d'Intérêts privés. Ed. Revue Fiduciaire. 221 p. 15 €.
- « La Société civile : instrument majeur de la gestion de patrimoine » de Michel Brillat. Gualino Editeur. 521 p. 46 €.

### À CONSULTER

- Chambre des notaires de Paris : [www.paris.notaires.fr](http://www.paris.notaires.fr), rubrique Informations juridiques.
- Un site expert sur les SCI : [www.toutsurlessci.com](http://www.toutsurlessci.com).