

La société civile immobilière est un mode de détention par plusieurs personnes d'un patrimoine immobilier dans le but de le gérer et souvent de le transmettre. Année après année, le succès de la SCI ne se dément pas. Le nombre de sociétés civiles avoisine 1,5 millions dont près de 90 % sont des sociétés civiles immobilières (SCI).

*Laurent Grosclaude,
maître de conférences à l'UT1 Toulouse Capitole*

LA SCI, UN OUTIL SÉCULAIRE POUR L'IMMOBILIER DU 21^{ème} SIÈCLE !



Plusieurs raisons expliquent cet engouement jamais démenti.

Historiquement, le recours à la SCI trouve ses racines dans le décalage entre les droits de mutation sur les biens détenus en direct et ceux sur les parts de sociétés. Jusqu'à la fin des années 90, la fiscalité des mutations immobilières à titre onéreux (droits d'enregistrement) variait dans des proportions importantes suivant la destination du bien. Ainsi, alors que pour l'immobilier d'habitation la charge de la mutation se situait entre 9 et 10 %, elle pouvait se monter à près de 19 % pour des locaux d'activité. En comparaison, les cessions de parts sociales étaient imposées à 4,80 %. Dès lors, tous les locaux d'activité, sans exception, étaient détenus sous la forme d'une SCI.

Il y a ensuite tout un ensemble de justifications qui se vérifient dans des configurations particulières : la SCI facilite la transmission du patrimoine, assouplit les règles de gestion du bien, réduit la charge fiscale de transmission, protège mieux les intérêts des héritiers... Chacun se fera sa propre opinion sur les charmes de la SCI, mais il est nécessaire de rappeler qu'aucune de ces hypothèses ne peut se vérifier dans cent pour cent des cas considérés. Ainsi par exemple, la SCI ne va réellement faciliter la transmission successorale d'un bien uniquement qu'en présence de certaines structures familiales et patrimoniales : un couple qui souhaite transmettre sa résidence principale à son enfant unique n'a, en règle générale, pas d'intérêt particulier à constituer une SCI.

Enfin, il faut noter que la « cote » de la SCI chez les professionnels reste très élevée, parfois sans justification réelle. Les idées reçues ont la vie dure, et particulièrement celle voulant que la détention et la gestion d'un immeuble sous forme de SCI soit un must en comparaison de l'indivision ou d'autres formes.

La SCI est un outil séculaire mais qui demeure parfaitement adapté à l'immobilier du 21^{ème} siècle, que ce soit pour la détention, la transmission ou la gestion immobilière. Pour preuve, le développement des plateformes de finance partici-

patives immobilières qui peuvent servir à regrouper des investisseurs sous forme juridique d'une SCI.

Cet article vise à expliquer les règles essentielles relatives aux SCI, notamment celles de constitution, de gestion et de fiscalité, et à poser la question de l'opportunité et des risques de créer cette forme de société.

L'intérêt de constituer une SCI

Cette partie vise à présenter quelques uns des principaux avantages de la SCI par rapport à d'autres modes de gestion et de détention de biens immobiliers.

Acquérir en SCI

L'acquisition en commun d'un bien immobilier par une SCI ne présente a priori pas d'avantages particuliers par rapport à l'acquisition en indivision : la fiscalité de l'acquisition est la même, à savoir le paiement de droits d'enregistrement par l'acheteur et éventuellement la taxation de la plus-value pour le vendeur ; le formalisme de l'acquisition est également identique (acte notarié) que l'acquisition soit faite par la société civile ou par les co-indivisaires. Un point toutefois mérite d'être relevé : si l'acquisition du bien se fait à crédit, le créancier appréciera souvent la solvabilité globale des associés de la SCI, auxquels un cautionnement personnel sera le plus souvent demandé, ce qui signifie que le manque de solvabilité d'un associé peut être gommé par la solvabilité d'un autre. En revanche, si l'acquisition se fait à crédit par des co-indivisaires, chacun devra emprunter une quote-part et la solvabilité sera appréciée individuellement par le créancier, ce qui peut être un obstacle à l'opération.

De même, comme indiqué plus haut, il n'est pas rare aujourd'hui que des investisseurs ne se connaissant pas à l'origine se regroupent dans une SCI par le biais d'une plateforme de crowd-funding. Le principal intérêt est alors que la SCI constituée pourra diversifier ses investissements et procurer un rendement meilleur à ses associés.

Transmettre son patrimoine par une SCI

Le principal intérêt de la SCI dans le cadre d'une transmission gratuite (donation) est la possibilité de fractionnement qu'elle offre : le donateur peut décider de donner le nombre de parts qu'il souhaite à un instant déterminé, puis de renouveler l'opération autant de fois qu'il le souhaite jusqu'à transmission intégrale. En effet, un immeuble ne peut le plus souvent être scindé matériellement, alors que le capital d'une SCI peut l'être à l'infini. Ce fractionnement présentera deux avantages principaux :

- la transmission du bien pourra se faire de manière progressive, ce qui permettra aux donateurs de conserver un certain contrôle de leur patrimoine et à tout le moins des revenus de subsistance et complément de leur retraite,
- fiscalement, l'abattement dont bénéficient les donations, en fonction du degré de parenté entre donateur et donataire, peut être renouvelé tous les 15 ans. Prenons l'exemple d'un immeuble d'une valeur de 400 000 € donné par un père à sa fille ; sachant que l'abattement en ligne directe est de 100 000 €, s'il est fait donation de la propriété globale de l'immeuble, la taxation se fera sur la base de 300 000 €. Si l'immeuble est détenu par une SCI, le donateur pourra tous les 15 ans faire donation de parts de la société à concurrence de l'abattement. Ainsi, à t il donnera 100 000 € de parts, à t + 15 ans 100 000 € de parts, et enfin éventuellement à t + 30 ans le solde, soit 200 000 € de parts. La libéralité sera ainsi fortement défiscalisée, à condition toutefois de l'avoir sérieusement anticipée (première donation à 45/50ans),
- bien entendu le schéma décrit ci-dessus pourra être optimisé en utilisant la technique du démembrement de propriété. La donation de parts de SCI peut en effet être réalisée soit en pleine propriété, soit en nue-propriété, le donateur se réservant alors l'usufruit.

Gérer un bien avec une SCI

La gestion d'un bien détenu sous la forme d'une SCI est réputée plus souple que dans le régime de l'indivision. Cette assertion est globalement vérifiée même s'il ne faut pas omettre que le droit de l'indivision s'est considérablement amélioré au cours des vingt dernières années. Les statuts, librement négociés entre les fondateurs de la SCI, vont notamment permettre :

- de nommer un gérant de la SCI et d'en définir les pouvoirs de manière libre. Le gérant pourra être associé ou non, nommé pour une durée choisie par les associés ; ses pouvoirs pourront être étendus ou restreints, suivant le choix des fondateurs. La solution des « pouvoirs étendus » permettra d'éviter de donner trop de compétences à une assemblée générale pouvant s'avérer incontrôlable et donc de limiter le risque de blocage ; la seconde possibilité, celle des « pouvoirs restreints » ménagera plus de latitude pour les associés non gérant mais suppose une bonne entente entre eux.
- de définir librement le mode de prise de décision et notamment le type de majorité requis (unanimité, majorité simple, majorité qualifiée, majorité relative...),
- de réguler les cessions de parts en

prévoyant des mécanismes d'agrément (cession de parts devant être autorisées), de préemption (droit préférentiel de rachat accordée aux associés en cas de cession par l'un d'eux) ou de retrait (possibilité pour un associé de demander le rachat de ses parts).

On insistera sur le fait que la rédaction des statuts revêt une importance particulière puisque c'est là que va se jouer l'aménagement des relations entre les partenaires et en fin de compte la souplesse de gestion du patrimoine. Et contrairement à ce que l'on pense habituellement, la loi laisse des marges de manœuvre importantes aux rédacteurs des statuts de SCI.

Mettre à l'abri les actifs immobiliers d'une entreprise

L'une des utilisations les plus répandues de la SCI en matière professionnelle consiste à séparer les actifs professionnels de l'entreprise de ses actifs immobiliers. Les premiers sont organisés sous la forme d'une société d'exploitation (SARL ou SAS le plus souvent), les seconds se logent dans une SCI. En règle générale un bail commercial lie les deux structures, permettant à la SCI de percevoir des revenus et

à la société d'exploitation de déduire de son bénéfice le montant du loyer payé. Ce schéma permet également d'optimiser la transmission future, le cédant ou à ses ayants droits pouvant ainsi conserver des revenus immobiliers. S'il est correctement réalisé, notamment en évitant de stipuler dans le bail un loyer trop éloigné des valeurs du marché, ce montage ne présente pas de risque particulier.

Intérêt fiscal ?

D'un point de vue fiscal, il est difficile d'être tranché. Si la SCI relève du régime fiscal de l'impôt sur le revenu (IR), ce qui est le régime normal quand aucune option n'est prise, la fiscalité des revenus fonciers et des plus-values est identique à celle d'une détention directe ou en indivision.

Si elle opte pour l'impôt sur les sociétés (IS), ce qui est plutôt exceptionnel, certaines déductions seront alors rendues possibles ; mais il reste impossible d'affirmer de manière certaine et générale la supériorité d'un régime sur l'autre.

Le seul avantage reconnu à la SCI concerne l'évaluation des parts qui doit être faite pour le paiement de l'IFI ou des droits d'enregistrement. On admet en pratique une



décote de la valeur des parts par rapport à la valeur de l'immeuble en raison de l'absence de « liquidité », les parts trouvant plus difficilement acheteur que la pierre elle-même. Cette décote est tolérée et non consacrée par l'administration fiscale ; elle doit demeurer dans les limites du raisonnable (5 à 10 % par exemple).

Constitution, gouvernance et fiscalité de la SCI

Ce point vise de manière plus technique à donner des outils en vue de comprendre comment est constituée une SCI, tant au plan des conditions de fond que des formalités, comment s'y prennent les principales décisions, et quel régime fiscal est applicable.

Constitution de la SCI

- **Les associés** – la SCI doit comporter plusieurs associés, au minimum deux, qui peuvent être des personnes physiques comme des personnes morales (autres sociétés, associations...). Aucune capacité spécifique n'est requise pour être associé d'une SCI ; aussi peuvent devenir associés des mineurs, des personnes possédant une nationalité étrangère, des héritiers, des époux quel que soit leur régime matrimonial... S'agissant des mineurs non émancipés, on veillera à ce que leur apport soit autorisé par leurs représentants légaux et le cas échéant par le juge des tutelles.
- **Le capital social** – la SCI se range dans la catégorie des sociétés à risque illimité, ce qui signifie que les créanciers peuvent agir directement contre les associés en recouvrement de leur créance, sous réserve d'avoir vainement poursuivi la SCI au préalable. Cette règle explique que la loi ne prévoit pas de capital social minimum. Il est donc nécessaire qu'il y ait un capital social, représentant la somme des apports des fondateurs, mais son montant est librement décidé, et sa libération, soit son versement effectif à la SCI, relève des statuts (proportion, pério-

dicité...). En pratique, deux cas de figure se rencontrent : soit la SCI est constituée postérieurement à l'acquisition du patrimoine immobilier et ce dernier sera apporté à la société ; le capital social sera alors égal au minimum à la valeur des immeubles apportés ; soit la SCI est constituée « à blanc » avec un faible capital social et les immeubles seront acquis ultérieurement par la société. Dans ce dernier cas, on prendra garde à ne pas se laisser piéger par les plus-values en cas de cession des parts ; en effet, si un associé cède ses parts quelques années après la constitution de la SCI, la plus-value brute sera calculée par différence entre la valeur des parts au jour de la cession, représentant une partie de la valeur de l'immeuble acquis, et la valeur de souscription de ces mêmes parts, soit une valeur très faible...

Le capital social est divisé en autant de parts que les statuts le prévoient. En principe, le nombre de part attribué à chaque associé est proportionnel à l'apport qu'il a réalisé ; il demeure possible de déroger à cette règle et de rémunérer un apport par un nombre inférieur ou supérieur de parts. De même, en principe, les parts détenues par les associés confèrent des droits identiques (droit aux bénéfices sociaux et droit de vote), mais il est envisageable de créer des catégories de parts privilégiées, conférant des droits plus importants ; ainsi par exemple, dans la perspective de la transmission du patrimoine, il peut être intéressant de créer des parts conférant un droit de vote double et/ou un droit préférentiel sur les bénéfices sociaux.

- **L'activité de la SCI** – cette société ne peut avoir qu'un objet civil. Si son activité devait être principalement commerciale, elle serait requalifiée en société commerciale de fait et basculerait à l'IS, ce qui pourrait avoir des conséquences importantes... Voici quelques points de repères en ce domaine :
 - la détention et la gestion d'immeubles pour son propre compte est de nature civile,
 - de même, la location immobilière est de nature civile quand bien même la

société louerait à des tiers des locaux à usage commercial, par bail professionnel ou commercial,

- la location en meublé sera fiscalement regardée comme commerciale (et donc entraîne un traitement des loyers comme des BIC et un assujettissement à l'IS), mais en principe elle n'entraîne pas de requalification de la SCI en société commerciale,
 - l'insertion dans un bail commercial d'une « clause recettes », faisant dépendre le loyer du chiffre d'affaires a pu parfois être analysée comme constitutive d'une activité commerciale pour le bailleur,
 - enfin l'achat d'immeubles par la SCI en vue de leur revente (activité de marchand de biens) est de nature commerciale ; cela n'interdit nullement la revente occasionnelle de son patrimoine par une SCI, à la condition que cela ne constitue pas son activité principale.
- **Les formalités de constitution** – ces formalités sont relativement simples et peu coûteuses : rédaction, publication d'un avis dans un journal d'annonces légales et inscription au registre du commerce et des sociétés. Il n'est pas nécessaire de faire rédiger les statuts par un notaire sauf si un immeuble devait être apporté au moment de la constitution ; toutefois, on conseillera de prendre l'avis d'un professionnel avant le dépôt des statuts surtout si des clauses particulières doivent être insérées, ceci afin de vérifier que le pacte social correspond bien à la volonté des fondateurs.

Gouvernance et rapports entre associés

- **Gérance** – la SCI offre du point de vue de la gérance une grande liberté aux fondateurs. Il est possible de nommer un ou plusieurs gérants, pour une durée convenue, et suivant des modalités choisies (nomination dans les statuts, par l'assemblée générale, ou par une décision distincte) ; ce ou ces gérants peuvent être associés ou non, personne physique ou personne morale. A cet

égard on conseillera d'éviter la solution de la cogérance, complexe et source de conflits puisque chaque gérant peut engager la SCI de manière indépendante ; on évitera également de nommer un gérant non associé, pouvant se muer en électron libre dont les actes vont engager la société, et donc les associés, directement sur leur patrimoine...

Les pouvoirs du gérant connaissent deux limites importantes : celle de l'objet social figurant dans les statuts, et celle des clauses statutaires fixant des limitations spécifiques (fréquemment par exemple, l'interdiction d'emprunter une somme supérieure à un montant défini sans accord des associés).

Enfin, le gérant peut être révoqué par une décision majoritaire des associés ; si la révocation est dépourvue de justes motifs, le gérant pourra être indemnisé. Pour le cas où le gérant est lui-même majoritaire dans la SCI, la loi prévoit que tout associé peut demander en justice sa révocation pour cause légitime.

- **Décisions collectives** – le Code civil n'impose aucun formalisme aux décisions des associés ; le plus souvent elles seront prises en assemblée générale, mais une consultation écrite est également envisageable. Les conditions de quorum, s'il en est, et de majorité sont librement déterminées par les statuts. Enfin, il n'est nullement obligatoire de distinguer entre les assemblées générales ordinaires et les assemblées extraordinaires.

- **Rapports entre associés** – signalons ici quelques points importants :

- les cessions de parts à des tiers (ni associés, ni conjoint, ni parents, ni enfants) sont obligatoirement soumises à l'agrément des autres associés (modalités librement prévues par les statuts) ; les cessions à d'autres associés ou à des membres de la famille proche sont en principe libres sauf disposition contraire dans les statuts.
- les associés, et c'est là une spécificité de la SCI, disposent d'un droit de retrait, c'est à dire du droit de demander à la SCI le remboursement de leurs droits



© Monkey Business

sociaux. Ce droit peut s'exercer soit avec l'accord unanime des associés, soit dans les conditions prévues par les statuts, soit encore par une demande en justice.

Fiscalité des SCI

Les SCI relèvent par principe de l'impôt sur le revenu (IR). Cela signifie que les associés sont seuls redevables de l'impôt pour la quote-part des bénéfices sociaux leur revenant théoriquement. Ainsi, si la SCI réalise un bénéfice imposable de 16 000 € (loyers perçus moins charges payées), l'associé qui possède 25 % du capital social sera imposé dans la catégorie des revenus fonciers à hauteur de 4 000 €, même si cette somme ne lui est pas distribuée (ce qui signifie que l'associé peut être amené à payer de l'IR pour la société sans avoir bénéficié personnellement des profits de la SCI). Cette somme s'ajoutera le cas échéant à ses autres revenus du foyer fiscal pour être soumise au barème progressif de l'IR. Elle sera également soumise aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Si la SCI est déficitaire, la quote-part du déficit « revenant » à l'associé peut être imputée sur son revenu global (avec un plafond de 10 700 €), réduisant ainsi sa charge fiscale personnelle.

La SCI relève de l'impôt sur les sociétés (IS) de plein droit, si elle exerce une activité industrielle ou commerciale, ou encore si elle opte volontairement (et irrévocablement) pour ce régime.

L'IS se caractérise d'abord par une imposition du résultat au niveau de la société elle-même aux taux suivants (pour 2018) :

- 15 % pour la tranche de bénéfice imposable comprise entre 0 et 38 120 €,
- 28 % pour la tranche de bénéfice imposable comprise entre 38 120 et 500 000 €,
- 33,33 % au-delà de 500 000 €.

Le résultat net après IS peut ensuite, si les associés le décident, être distribué entre eux. Ce dividende sera alors imposé entre leurs mains comme des revenus de capitaux mobiliers, c'est à dire au prélèvement forfaitaire unique prévu par la loi de finances pour 2018, au taux de 30 % (12,8 % d'IR + 17,2 % de prélèvements sociaux).

Le régime des plus-values peut être affecté par le régime fiscal applicable à la SCI :

- l'éventuelle plus-value constatée lors de l'apport de l'immeuble (différence prix d'acquisition / valeur apportée) est imposée entre les mains de l'apporteur sans considération du régime fiscal de la SCI.

- la plus-value constatée en cas de cession de l'immeuble par la SCI est imposée, entre les mains des associés et au prorata de leurs droits dans la société, comme une plus-value immobilière si la SCI est à l'IR (taux de 19 % + prélèvements sociaux à 17,2%), et comme une plus-value professionnelle si la SCI est à l'IS.
- enfin la plus-value de cession des parts de la SCI par les associés est imposée comme une plus-value immobilière si la SCI est à l'IR (taux de 19 % + prélèvements sociaux à 17,2 %), et comme une plus-value de capitaux mobiliers si la SCI est à l'IS (assujettissement au prélèvement forfaitaire unique à 30 %).

Comparer l'IR et l'IS est une chose complexe et il n'est pas possible de privilégier par principe un système sur l'autre ; tout au plus peut-on lister les paramètres à prendre en considération :

- le niveau d'imposition est important : l'IS affiche aujourd'hui les caractéristiques d'un impôt progressif plafonné à 33,33 % ; l'IR présente également un taux progressif plafonné à 41 % ; si la SCI a peu de revenus ou est déficitaire, l'IR apparaîtra souvent comme plus avantageux ; plus la SCI générera de revenus, plus l'IS pourra permettre d'optimiser la charge fiscale ; mais il faut également intégrer dans ce calcul les revenus personnels des associés, ce qui complique notablement le choix...
- l'IR conduit à imposer les associés sur une quote-part théorique des bénéfices, c'est à dire sur une somme qu'ils ne perçoivent pas nécessairement au moment de l'imposition ; à l'IS les associés ne sont personnellement imposés que sur les dividendes perçus.
- le régime des charges déductibles du revenu brut n'est pas exactement similaire : ainsi la rémunération du gérant associé ne sera pas déductible à l'IR ; les intérêts des comptes courants d'associés seront déductibles dans les deux régimes mais avec un plafond si la société est à l'IS ; enfin, et c'est un avantage indéniable, l'IS permet d'amortir le prix d'achat de l'immeuble

et de déduire tous les frais d'acquisition.

- enfin, du point de vue des plus-values de cession de parts, le régime des plus-values immobilières résultant de l'IR est plus avantageux en raison de l'abattement lié à la durée de détention et conduisant à une exonération au bout de 22 ans. Mais le taux d'imposition du prélèvement forfaitaire unique issu de la loi de finances pour 2018 est plus bas...

Les risques générés par la constitution d'une SCI

La constitution d'une SCI sera parfois pénalisante, notamment au plan fiscal. On notera ainsi :

- que le « pacte Dutreil » permettant, en matière de transmission d'entreprise, de bénéficier d'une réduction de 75 % de l'assiette des biens transmis (CGI art. 787 B) n'est pas applicable aux sociétés à activité civile. Il est donc plus avantageux de ce point de vue de conserver les immeubles d'exploitation au sein de la société commerciale.
- qu'en matière de droits d'enregistrement à titre gratuit, il est admis un abattement de 20 % sur la valeur de la résidence principale du défunt (CGI art. 764 bis). Cette disposition ne s'applique pas aux parts de SCI.
- que de la même manière, en matière d'ISF, un abattement de 30 % est pratiqué au titre de l'immeuble constituant la résidence principale (CGI art. 885 S al. 2) ; cette disposition ne s'applique pas aux SCI non plus.

Au plan successoral, on remarquera que le droit au logement temporaire (Code civil art. 763) et le droit viager au logement (Code civil art. 764), consacrés au profit du conjoint survivant sur la résidence principale, n'est pas applicable si le logement est détenu sous forme de SCI.

En matière professionnelle, la possibilité pour un entrepreneur individuel de bénéficier de l'insaisissabilité automatique de ses droits sur sa résidence principale (Code de commerce art. L. 526-1 s.) n'est

pas applicable si ces biens sont détenus sous forme de SCI.

Enfin, pêle-mêle, il faut évoquer quelques un des désagréments juridiques pouvant être liés à la constitution d'une SCI :

- le démembrement de la propriété des parts rend complexe la répartition des prérogatives entre l'usufruitier et le nu-proprétaire (notamment la répartition du droit de vote aux assemblées) ;
- la constitution, fréquente, d'une SCI à égalité entre deux associés (50/50) peut conduire à des blocages aussi inextricables qu'en matière d'indivision ;
- enfin, l'article 1869 du Code civil prévoit au profit de tout associé un droit de retrait de la SCI, c'est-à-dire le droit d'exiger le remboursement de ses parts. Ce droit peut bien évidemment mettre en péril la stabilité de la gestion patrimoniale.

1,5 M
de sociétés civiles
dont 90%
sont des SCI

Ce qu'il faut retenir

En conclusion de ce tour d'horizon rapide on retiendra trois choses :

- la SCI demeure un outil d'une grande efficacité, très plastique et pouvant s'adapter à des situations patrimoniales diverses,
- la liberté statutaire laissée aux fondateurs par le Code civil doit être utilisée sans réserve afin de coller au mieux au cahier des charges de la situation patrimoniale,
- enfin, on évitera de placer sa résidence principale en SCI pour les raisons fiscales évoquées ci-dessus.