



GRATADE

SCI

Outil de gestion patrimoniale

Pour toute question concernant les nouveaux devoirs du propriétaire bailleur, contactez **Nicole Gratade** au 01 41 43 83 80.

*Copyright Gratade – Spitz Ollivier, janvier 2007.*



Ce document a une vocation purement informative et non contractuelle.  
Les informations y figurant reposent sur les textes applicables au moment de son édition.  
Le cabinet Gratade et Maître Rezeau déclinent toute responsabilité quant à leur exploitation



GRATADE

## Sommaire

- I. Définition
- II. Pourquoi opter pour la création d'une SCI ?
- III. Obligations
- IV. Fiscalité

Pour toute question concernant les nouveaux devoirs du propriétaire bailleur, contactez **Nicole Gratade** au 01 41 43 83 80.

*Copyright Gratade – Spitz Ollivier, janvier 2007.*



Ce document a une vocation purement informative et non contractuelle.  
Les informations y figurant reposent sur les textes applicables au moment de son édition.  
Le cabinet Gratade et Maître Rezeau déclinent toute responsabilité quant à leur exploitation

## I- Définition

La Société Civile Immobilière de location est une société à objet civil, régie par les règles du Code civil. Elle a pour objet l'administration ou la gestion d'un ou de plusieurs immeubles locatifs.

En cela, elle se différencie des autres SCI, notamment les :

- SOCIETES CIVILES D'ATTRIBUTION (Art. 1655 ter du CGI), qui ont pour objet la construction d'immeubles en vue de les attribuer aux porteurs de parts de la SCI, peu développées depuis 1971.
- SOCIETES CIVILES DE CONSTRUCTION-VENTE (Art. 239 ter du CGI), qui ont également pour objet la construction d'immeubles, et qui garantissent une meilleure protection des acquéreurs que les SCI d'attribution.

Les SCI qui ont opté pour un régime fiscal relevant de l'impôt sur les sociétés sont dites OPAQUES (Art. 206-3 du CGI), contrairement aux SCI dites TRANSLUCIDE S ou TRANSPARENTES (Art. 8-1 du CGI) ;

Nous reviendrons sur les régimes fiscaux des SCI dans le chapitre IV.

Dernier terme que vous pourrez croiser : les SCPI, Sociétés Civiles de Placement Immobilier, qui ont pour objet de financer de gros immeubles pour la location à des sociétés.

C'est la SCI de location qui intéresse tout particulièrement les particuliers détenteurs de biens immobiliers, ou ayant un projet d'acquisition immobilière.

Pour toute question concernant les nouveaux devoirs du propriétaire bailleur, contactez **Nicole Gratade** au 01 41 43 83 80.

*Copyright Gratade – Spitz Ollivier, janvier 2007.*

## II- Pourquoi opter pour la création d'une SCI ?

Il y a 4 avantages principaux qui puissent motiver la création d'une SCI.

**Tout d'abord, la séparation des patrimoines professionnels et privés.**

En effet, il peut être intéressant de dissocier un actif immobilier d'un actif commercial, en particulier lors de la cessation d'un commerce, ou pour une activité libérale : la clientèle et les murs peuvent être vendus séparément et valorisés en toute indépendance.

Il est également judicieux de pouvoir éviter les aléas de l'indivision, qui est contraignante. Car dans le cadre de l'indivision immobilière, la moindre mésentente peut engendrer de graves conflits, la vente peut être générée par un seul détenteur de parts et dans des conditions peu profitables à tous. Par ailleurs, dans le cadre d'une succession par exemple, lorsqu'un héritier est mineur, aucune décision ne peut être prise sans l'aval du juge des tutelles, qui veillera à l'intérêt de l'enfant mineur et pourra bloquer la vente, même si celle-ci est désirée par tous.

*A contrario*, la SCI convient parfaitement à des situations familiales telles que les « familles recomposées ».

Le tableau ci-dessous résume les avantages et inconvénients de la SCI contre l'indivision :

	Avantages	Inconvénients
Création de SCI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durée de 99 années</li> <li>- Règles de la majorité statutaire d'une société</li> <li>- Retrait organisé par la loi</li> <li>- Souplesse et pérennité de la gestion exercée par un gérant social</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gérant majoritaire à pouvoir incontrôlé</li> <li>- Etablissement de statuts (et immatriculation) et de comptes</li> <li>- Tenue d'assemblées</li> </ul>
Indivision	Licitation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- État précaire</li> <li>- Décisions prises à l'unanimité</li> <li>- Aléas de l'action en partage</li> </ul>

Pour toute question concernant les nouveaux devoirs du propriétaire bailleur, contactez **Nicole Gratade** au 01 41 43 83 80.

*Copyright Gratade – Spitz Ollivier, janvier 2007.*



## GRATADE

**La transmission anticipée du patrimoine familial** présente également un avantage.

Il est en effet possible d'associer les enfants au capital social d'une SCI et de répartir les droits de votes entre parents et enfants. Des donations sont possibles, chaque parent pouvant donner 50 000 € à chaque enfants tous les 6 ans, et ce, sans droits exigibles.

Par ailleurs, quelle que soit la plus value réalisée par l'investissement immobilier, compte tenu de l'abattement de 10% par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année, la transmission est exonérée d'impôts au terme de la 15<sup>ème</sup> année.

**Attention !** Les enfants mineurs ne doivent pas être associés de la SCI. La solution est de prévoir un démembrement entre parents, détenteurs de l'usufruit, et enfants, nu-propriétaires.

Enfin, la SCI facilite l'emprunt, car un établissement de crédit peut accepter de financer une acquisition à hauteur de 100% de la valeur nette du bien, ce qui est rarement le cas pour un particulier.

Enfin, l'endettement d'une SCI n'est pas pris en compte dans le calcul d'endettement personnel des associés, conformément à la loi Neiertz. Il s'agit donc d'un vrai **levier financier**.

**Attention !** La SCI n'est pas un outil adapté pour les opérations commerciales.

Sont donc à proscrire :

- les activités de marchand de biens
- le lotissement de terrains acquis à cet effet
- les opérations d'intermédiation
- les locations de meublés
- les locations d'immeubles nus dont les loyers sont basés sur le résultat ou le C.A. du locataire

Ces opérations sont considérées comme des activités commerciales, ce qui entraînera le passage de droit à une SCI assujettie à l'impôt sur les sociétés, ce qui modifie totalement le régime fiscal.

Pour toute question concernant les nouveaux devoirs du propriétaire bailleur, contactez **Nicole Gratade** au 01 41 43 83 80.

*Copyright Gratade – Spitz Ollivier, janvier 2007.*



Ce document a une vocation purement informative et non contractuelle.  
Les informations y figurant reposent sur les textes applicables au moment de son édition.  
Le cabinet Gratade et Maître Rezeau déclinent toute responsabilité quant à leur exploitation



# GRATADE

## III- Obligations

La SCI contraint à certaines obligations administratives et comptables .

**Il faut au moins deux associés**, qui doivent faire des apports (en immeubles ou en liquidités), ceux-ci n'étant pas forcément égaux.

**Des statuts doivent être établis**, qui définissent :

- l'identité des associés
- l'objet de la société (acquisition puis location et vente occasionnelle)
- le capital social (montant, modalités de libération, transmission des parts non libérées)
- la détermination et le partage du résultat
- l'option fiscale (Impôt sur le revenu des personnes physiques - IRPP ou l'Impôt sur les Sociétés- IS)

**La SCI doit être immatriculée** au Registre du Commerce et des Sociétés.

Pour ne pas être considérée comme une société fictive, (les éventuels frais de dissolution de la SCI et le transfert de l'immeuble détenu par la SCI aux associés entraîneront la taxation de plus-values latentes), la SCI doit **établir des comptes et tenir une assemblée générale annuelle**.

Des obligations et règles comptables spécifiques s'appliquent aux :

- sociétés de taille importante
- sociétés relevant de secteurs particuliers (SCPI et SCI de construction- vente)
- sociétés dont les associés relèvent du régime des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) ou de l'IS (Impôt sur les Sociétés)

D'autres particularités concernent les règles d'amortissement et la cohabitation de personnes physiques et morales parmi les associés.

La question des amortissements est prépondérante en ce qui concerne les modalités d'affectation des résultats, sachant qu'en cas de bénéfice, les montants assujettis à l'ISF (Impôt sur la Fortune) seront majorés. A l'inverse, des amortissements viendront minorer le compte courant, voire provoquer un déficit.

**Pour toute question concernant les nouveaux devoirs du propriétaire bailleur, contactez Nicole Gratade au 01 41 43 83 80.**

*Copyright Gratade – Spitz Ollivier, janvier 2007.*



Ce document a une vocation purement informative et non contractuelle.  
Les informations y figurant reposent sur les textes applicables au moment de son édition.  
Le cabinet Gratade et Maître Rezeau déclinent toute responsabilité quant à leur exploitation



# GRATADE

## IV- Fiscalité

Le régime d'imposition est fonction du statut fiscal des associés. Les règles applicables aux éventuels déficits en dépendent également, comme l'illustrent les deux tableaux suivants :

Statut fiscal de l'associé	Régime d'imposition	Particularités applicables aux déficits constatés
<i>Personne physique</i>	Catégorie des revenus fonciers (art. 28 à 31 du CGI)	Déficit déductible du revenu global annuel à hauteur de 10.700 €  Déficit excédentaire reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes
<i>Profession libérale</i>		
<i>Entreprise au régime micro ou sur option au réel simplifié</i>		

Statut fiscal de l'associé	Régime d'imposition	Particularités applicables aux déficits constatés
<i>Entreprise au BIC réel</i>	Catégorie des BIC (art. 38-1 du CGI)	Limitation de déduction des amortissements (Art. 39C 2ème alinéa du CGI-loi du 2-7-98)
<i>Société soumise à l'IS</i>	Catégorie des BIC puis IS (art. 218 bis du CGI)	Limitation de déduction des amortissements pour baux conclus à compter du 25-2-98, sauf pour les sociétés locataires du bien loué (Art. 39C 2ème alinéa du CGI – loi du 2-7-98)

Il existe des cas intermédiaires, si, par exemple, la SCI est détenue par une personne physique et une société de capitaux. L'assiette de l'impôt sera alors calculée au prorata des parts, selon le régime de chaque associé.

Pour toute question concernant les nouveaux devoirs du propriétaire bailleur, contactez **Nicole Gratade** au 01 41 43 83 80.

*Copyright Gratade – Spitz Ollivier, janvier 2007.*



Ce document a une vocation purement informative et non contractuelle.  
Les informations y figurant reposent sur les textes applicables au moment de son édition.  
Le cabinet Gratade et Maître Rezeau déclinent toute responsabilité quant à leur exploitation



## GRATADE

### L'option pour l'impôt sur les sociétés.

Il est particulièrement important de faire le bon choix entre les deux modes d'imposition possibles, soit entre l'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRPP) et l'impôt sur les sociétés (IS), car il est irrévocable.

- l'IRPP : 40 % minimum + 11% de prélèvements sociaux
- l'IS : 33 %.

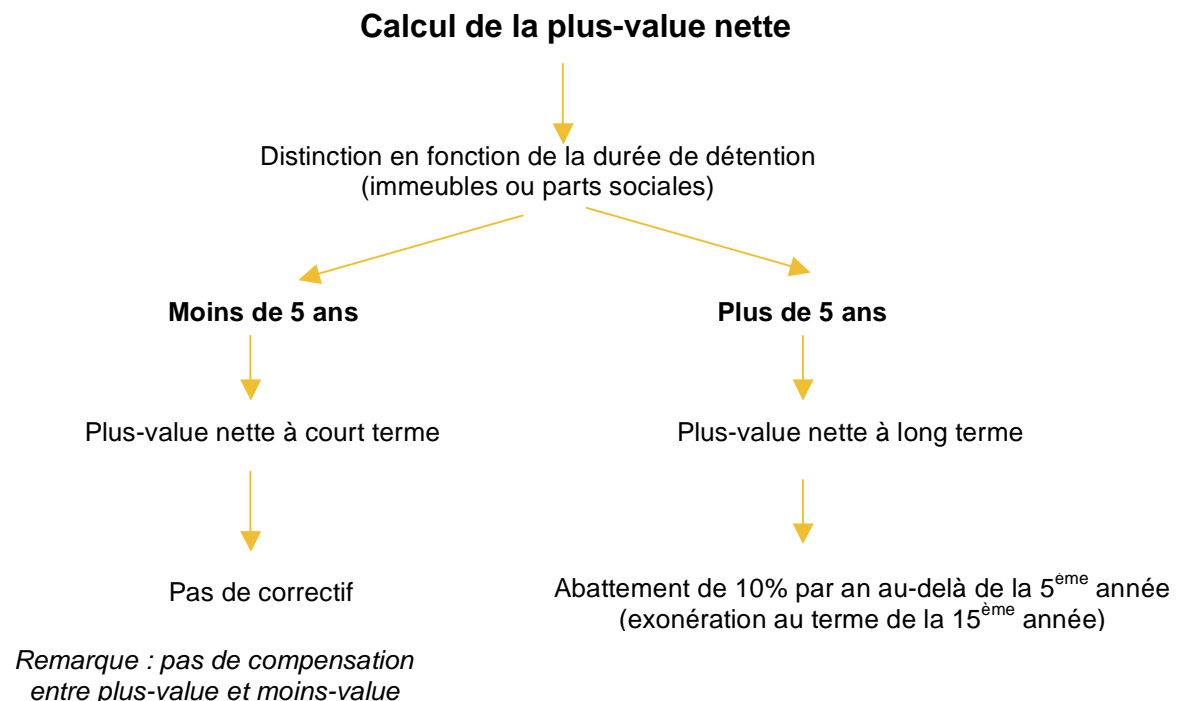
Pour autant, le choix de l'IS n'est pas toujours avantageux, à cause de la superposition de l'impôt sur le revenu des personnes physiques et de la plus-value professionnelle qui s'applique aux sociétés de capitaux, lors d'une éventuelle cession (*voir exemple chiffré sur la fiche*).

Dans le cas d'un passage de l'IRPP à l'IS, il y a deux alternatives possibles :

- soit l'imposition immédiate des plus-values,
- soit un sursis d'imposition.

Les amortissements ne seront déductibles qu'à partir de la date de l'option et les plus-values à caractère professionnel seront imposables, en cas de cession, quelle que soit la durée de détention.

En comparaison, le régime des plus-values immobilières des particuliers représente les avantages suivants au moment de la cession :



Pour toute question concernant les nouveaux devoirs du propriétaire bailleur, contactez **Nicole Gratade** au 01 41 43 83 80.

*Copyright Gratade – Spitz Ollivier, janvier 2007.*



Ce document a une vocation purement informative et non contractuelle.  
Les informations y figurant reposent sur les textes applicables au moment de son édition.  
Le cabinet Gratade et Maître Rezeau déclinent toute responsabilité quant à leur exploitation