



Résidence principale, SCI et ISF: attention cocktail explosif!!

Fiche pratique publié le 22/06/2015, vu 1527 fois, Auteur : [Isabelle Gauthier BG2C finances](#)

La mode de la société civile à tout prix a parfois ses limites: mettre sa résidence principale dans une société civile est possible, voire en certains cas conseillée, mais attention aux dommages collatéraux, notamment en matière d'ISF.

Tous les ans, le même scénario se répète: à l'orée de l'été, alors qu'on espèrerait pouvoir souffler, soulagé d'avoir pu rendre sa déclaration de revenus dans les temps, voilà qu'elle revient à notre mémoire. La déclaration d'impôt de solidarité sur la fortune! On l'aurait presque oubliée.

Et comme tous les ans, on voit se presser à notre porte, quelques jours avant la date limite, les derniers retardataires que la panique prive de leurs moyens.

S'il n'est plus temps de mettre en place une quelconque stratégie d'optimisation, au moins a-t-on l'occasion de combattre un certain nombre d'idées fausses qui mettent en danger nos clients.

Au rang de ces erreurs, un classique: M. et Mme détiennent leur résidence principale dans leur SCI, dont ils sont les seuls associés. A ce titre, ils pensent de bonne foi pouvoir appliquer un abattement de 30%. L'erreur est classique mais n'en demeure pas moins une erreur: l'abattement de 30% est réservé aux résidences principales détenues en direct par les contribuables.

Si la détention de cet actif par une société civile en diminue la valeur, en rend difficile la cession, par exemple parce que le capital de la société civile est réparti entre 4 ou 5 associés qu'il serait difficile de convaincre en vue de la vente du bien, on peut justifier l'application d'une décote, de 10 à 20% de la valeur du bien. Mais en aucun cas 30%, et encore moins dans la configuration précitée.

Un couple l'a récemment appris à ses dépens, comme en témoigne l'arrêt de la Cour d'appel de Pau, du 28 février 2014. Parmi les motifs du jugement, on relèvera que "le fait que la maison construite sur le terrain apporté à la SCI est occupée par les époux qui y ont établi leur résidence principale est insuffisant à lui seul pour justifier la décote de 20% et 10% sollicitée sur la valeur des parts de la SCI."

Si la SCI avait pour but d'aider les époux à organiser leur transmission, elle se traduit dans les faits, par un alourdissement de l'impôt dû au titre de l'ISF. D'où l'importance d'envisager les situations dans leur globalité, au lieu d'isoler un élément pour justifier l'intérêt d'un changement. L'analyse patrimoniale demande du temps et du talent, mais c'est le prix à payer pour prendre ses décisions en connaissance de cause.