



Les avantages juridiques et fiscaux d'une SCI

publié le **05/01/2015**, vu **19159 fois**, Auteur : [Anthony BEM](#)

Quels sont les avantages juridiques et fiscaux d'une société civile immobilière (SCI) ?

La société civile immobilière (SCI) peut vous permettre d'acheter votre logement à plusieurs (en famille par exemple), de transmettre votre bien immobilier et peut être utile afin d'acquérir des locaux pour une entreprise.

Le terme de SCI désigne l'ensemble des sociétés civiles propriétaires d'immeubles destiné à la location ou réservé à l'usage d'un ou plusieurs associés. Bien que la constitution d'une SCI n'est pas la solution miracle pour échapper à l'impôt, dans certains cas, elle permet un montage dont les avantages sont soit juridiques, soit fiscaux.

Les avantages successoraux

La SCI offre des avantages en terme de transmission de patrimoine. Elle permet d'assurer la préservation de l'unité du patrimoine familial.

Elle facilite le partage, dans la mesure où il est plus facile de partager des parts de société qu'un immeuble.

La SCI permet un montage particulier, l'achat croisé, qui protège les personnes non mariées.

Le principe : on décompose la propriété d'un bien en nue-propriété et usufruit et chaque associé échange sa nue-propriété ou son usufruit contre celle de l'autre. En cas de décès d'un associé, il ne peut être expulsé par les héritiers.

Tous les 15 ans, chaque parent peut transmettre à chaque enfant 100.000 € sans payer d'impôts. Et tous les 15 ans, chaque grands-parents peut transmettre à chaque petits-enfants 31.865 € sans payer d'impôts. Si ces sommes sont des parts de SCI, la valeur des parts étant généralement inférieure à la valeur réelle du bien (du fait qu'elles sont plus difficiles à vendre que le bien), cela avantage les héritiers. De plus, la valeur des parts est calculée sur l'actif net de la SCI (qui peut être endettée par un emprunt, par exemple), ce qui devient encore plus intéressant.

Les avantages pour l'immobilier d'entreprise

Commerçants et professionnels libéraux ont également intérêt à recourir à la SCI pour acquérir ou édifier des locaux professionnels qu'ils loueront ensuite à l'entreprise exploitante ou au professionnel.

En dissociant le patrimoine professionnel et privé, la SCI présente de nombreux avantages.

Il peut ainsi envisager :

- une transmission facilitée à ses héritiers (voir ci-dessus). L'entrepreneur peut facilement partager ses biens entre ses enfants en attribuant l'entreprise au plus apte à continuer

- l'activité et en donnant des parts de la SCI aux autres
- mettre à l'abri ses locaux, en cas de redressement ou liquidation judiciaire de la société commerciale, (sauf si la SCI s'est portée garante). Seules les parts sociales de l'associé défaillant peuvent être saisies et non les immeubles sociaux.
- diminuer son actif social et donc son prix, ce qui peut lui permettre de trouver plus facilement des repreneurs.

Les avantages d'une SCI sur l'indivision

L'indivision est le statut dans lequel se retrouve les héritiers après un décès, les époux mariés en séparation de biens, les pacsés ou les concubins, dès lors qu'ils possèdent ensemble un ou plusieurs biens.

Malgré la loi n°2006 du 23 juin 2006 qui a supprimé le recours systématique à l'unanimité pour gérer une indivision, la SCI se révèle plus efficace. En effet, le gérant peut se voir confier des missions étendues qui sauvegarderont mieux les intérêts des personnes que lorsqu'il y a un « blocage » dans l'indivision (dû à la présence de mineurs, de personnes qui ne s'entendent pas, etc).

D'autre part, en SCI si un associé connaît, par exemple, des difficultés financières, les autres associés peuvent lui racheter tout ou partie de ses parts par un acte sous seing privé en acquittant les seuls droits d'enregistrement au taux de 5%. En indivision, il faudra procéder à une vente classique avec intervention d'un notaire.

Les règles de fiscalité générale

Comme la SCI n'est pas une société commerciale, elle ne doit pas publier ses comptes. Mais elle doit pouvoir répondre à tout moment à l'administration fiscale et il faudra faire la déclaration annuelle de résultats sur l'imprimé n°2072 que vous pouvez vous procurer à votre centre d'impôt ou en téléchargement sur www.impots.gouv.fr.

La SCI déclare ses revenus et la répartition de ses bénéfices, ou pertes, entre associés, mais elle n'acquitte pas d'impôt sur le revenu (c'est ce que l'on nomme la transparence fiscale).

Ce sont les associés qui sont imposés individuellement au titre des revenus fonciers, sauf lorsqu'un associé est une personne morale (société), dans ce cas les bénéfices sont des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) imposés au régime réel.

En cas de déficits, l'associé les impute sur son revenu global dans la limite de 10.700 euros par an (pas de limite en loi Malraux) ou il les compense avec d'autres bénéfices fonciers.

En cas de vente d'un immeuble détenu depuis moins de quinze ans par la SCI, l'éventuelle plus-value est taxée comme pour les particuliers avec des exonérations similaires. :

Si un associé habite gratuitement un logement appartement à la SCI, sa valeur locative est déduite de la SCI mais l'associé doit réintégrer dans ses revenus cet avantage en nature.

Dans le cas d'un très gros patrimoine, il est possible d'opter pour l'impôt sur les sociétés.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information (en cliquant ici).

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com