

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

FICHE TECHNIQUE

Introduction : REGIME GENERAL DES SOCIETES CIVILES

1. Constitution
2. Fonctionnement
3. Statut juridique des associés

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

I. Pourquoi créer une SCI ?

I.1 Intérêts liés à l'association

I.2 Intérêts concernant la gestion du patrimoine privé

- A. Protection du patrimoine
- B. Transmission du patrimoine
 1. La SCI permet d'éviter l'indivision
 2. La SCI permet de réduire le coût de la transmission
 3. La SCI permet de transmettre son patrimoine sans se démunir

I.3 Intérêts concernant la gestion du patrimoine professionnel

- A. L'immobilier est inscrit au bilan de l'entreprise
- B. L'immobilier est détenu par une SCI

II. Comment créer une SCI ?

Les étapes de la démarche



Annexe : Tarifs des droits de mutation à titre gratuit
Valeur de l'usufruit et de la nue-propriété

Guy REVERT
Enseignant à l'Université de Provence
(Mai 2010)

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

Fiche technique

Les dispositions générales applicables aux sociétés civiles sont issues de la loi du 4 janvier 1978 : articles 1845 à 1870 du code civil.

Ont le caractère civil toutes les sociétés auxquelles la loi n'attribue pas un autre caractère à raison de la forme, de leur nature ou de leur objet.

Par nature, les activités portant sur des biens immeubles sont civiles.

Donc, les sociétés ayant pour objet la construction, la location, la construction vente d'immeubles ou le placement immobilier, sont civiles. On les désigne généralement sous l'appellation de « sociétés civiles immobilières » (S.C.I.).

Comme les autres sociétés civiles, les SCI sont soumises au régime général de la société civile, sans préjuger des spécificités qui les concernent.

INTRODUCTION : LE REGIME GENERAL DES SOCIETES CIVILES :

1. Constitution :

Comme toutes les sociétés ayant la personnalité juridique (personnes morales), la société civile doit, pour être valablement constituée faire l'objet des modalités de constitution suivantes :

- rédaction et signature des statuts,
- enregistrement au service des impôts,
- publication de la constitution
- dépôt des actes au greffe,
- immatriculation directement au Registre du Commerce et des Sociétés.

Le capital social doit être divisé en parts égales. Les apports en industrie (fourniture d'une prestation, travail, compétences), ne concourent pas à sa formation, mais donnent lieu à l'attribution de parts ouvrant droit au partage des bénéfices et de l'actif net, à charge de contribuer aux pertes.

En principe, les sociétés civiles ne peuvent pas faire appel public à l'épargne, mais il existe une exception pour les sociétés civiles immobilières ayant pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

2. Fonctionnement :

A. La gérance :

Les associés d'une société civile doivent désigner un ou plusieurs gérants dont la nomination, ainsi que la cessation des fonctions, doivent être publiées.

La gérance est assurée par une ou plusieurs personnes, associés ou non, nommées par les statuts, soit par un acte distinct, soit par une décision des associés. Elle peut être exercée par une personne morale.

Aux termes de l'article 1850 du Code civil, chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

B. Les décisions collectives :

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises selon les dispositions statutaires ou, en l'absence de telles dispositions, à l'unanimité des associés. Il en résulte que :

- les décisions sont prises à la majorité fixée par les statuts ;
- dans le silence des statuts, la règle applicable est celle de l'unanimité (exception faite de la nomination ou révocation du gérant : majorité simple des parts sociales, sauf dispositions contraires des statuts).

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives qui sont prises en assemblée ou par consultation écrite.

Les dispositions législatives ou réglementaires précisent les conditions dans lesquelles le gérant doit, en sa qualité de mandataire, rendre compte de son administration. Elles organisent en outre, au profit des associés un véritable droit de communication comparable à celui dont disposent ceux d'une société en nom collectif. Elles donnent enfin aux associés non gérants le droit de convoquer à tout moment, une consultation des associés.

3. Statut juridique des associés :

A. Responsabilité :

- Les associés sont **indéfiniment responsables du passif social**. Société de personnes, la société civile ne saurait en effet limiter à leurs apports la responsabilité de ses membres. A la différence des associés en nom collectif, ceux de la société civile ne sont pas en revanche solidairement responsables. Aussi la contribution de chacun aux pertes de la société à l'égard des créanciers est impérativement déterminée par la loi ; les clauses statutaires qui peuvent librement fixer, entre les associés, des règles différentes sont en effet inopposables aux tiers.
- La responsabilité des associés est **proportionnelle au nombre de parts détenues** par chacun d'eux.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale elle-même (bénéficiaire dit « de discussion »).

Toutes les actions contre les associés se prescrivent par cinq ans à compter de la dissolution de la société.

B. Cession, transmission des parts :

- Le principe : les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément de tous les associés (art. 1861 du Code civ.). Si l'agrément du cessionnaire est de règle dans les sociétés civiles, certains aménagements sont toutefois apportés par l'article 1861 – al. 2. C'est ainsi que :
 - sauf dispositions contraires des statuts, les cessions consenties à des ascendants ou descendants du cédant ne sont pas soumises à agrément ;
 - les statuts peuvent aussi dispenser d'agrément les cessions consenties à des associés ou au conjoint de l'un d'eux ;
 - les statuts peuvent enfin convenir que l'agrément sera obtenu à une majorité qu'ils déterminent ou qu'il peut être accordé par les gérants.

- La procédure de cession : le projet de cession est notifié, avec demande d'agrément, à la société et à chacun des associés (lettre recommandée avec AR). En cas de refus d'agrément du cessionnaire, la société est tenue de faire une offre d'achat au cédant :
 - Soit qu'un ou plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir les titres ;
 - Soit que la société fait acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des autres associés ;
 - Soit que la société procède au rachat des parts en vue de leur annulation.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification de cession, l'agrément est réputé acquis.

- Transmission des parts par décès :

Le principe est que la société n'est pas dissoute par le décès d'un associé et continue avec ses héritiers ou légataires.

Les stipulations contraires sont néanmoins formellement autorisées selon différentes modalités prévoyant :

- La dissolution de la société par le décès d'un associé ;
- La continuation avec les seuls associés survivants ;
- La continuation avec les héritiers ou légataires que si ceux-ci sont agréés par les associés ;
- La continuation avec le conjoint survivant ou toute autre personne désignée dans les statuts.



LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE :

Il existe un grand nombre de sociétés civiles répondant aux besoins spécifiques des activités non commerciales, que l'on peut regrouper en trois grandes catégories :

- les sociétés civiles professionnelles et de moyens ;
- les sociétés civiles agricoles ;
- les sociétés civiles immobilières.
-

GENERALITES

□ Une SCI est une société civile constituée en vue d'acquérir et de gérer un patrimoine immobilier :

Elle constitue un instrument de gestion patrimoniale permettant d'isoler et de protéger certains éléments de son patrimoine. Elle permet l'acquisition, la gestion et la transmission d'un patrimoine immobilier privé ou professionnel. Soit que le bien immobilier est apporté à la SCI, soit que la SCI est constituée pour financer l'achat de l'immeuble par emprunt, par crédit-bail...

□ L'activité d'une SCI doit rester civile. A défaut, la responsabilité solidaire des associés peut être engagée et la SCI imposée à l'impôt sur les sociétés comme une société commerciale.

□ Une SCI peut être constituée entre toutes personnes, mêmes mineures (avec le consentement des parents), aucun capital minimum n'est exigé. Il faut au moins deux associés.

I. Pourquoi créer une Société Civile Immobilière ?

De même que le choix du statut juridique pour un créateur d'entreprise est délicat et dépend de nombreux critères, l'opportunité d'acquérir un bien immobilier par le biais d'une SCI dépend de la situation personnelle de chacun : étendue du patrimoine, situation matrimoniale, avec ou sans enfants, âge, voir état de santé...

De parts ses conséquences juridiques et fiscales, la SCI constitue un outil de gestion du patrimoine familial ou professionnel particulièrement intéressant.

I.1 Intérêts liés à l' « association » :

La SCI permet de réaliser à plusieurs (« l'union fait la force ») un investissement immobilier qui s'avère parfois impossible seul, grâce à la réunion de capitaux et moyens : augmentation de la capacité financière et obtention plus aisée des crédits bancaires, réduction des charges par exemple pour une résidence de loisirs.

La SCI est une entité juridique distincte des personnes qui la composent (personnalité morale), c'est la société qui est propriétaire des immeubles et non les associés : il y a séparation des patrimoines, capacité juridique, gestion indépendante des patrimoines des associés.

I.2 Intérêts concernant la gestion du patrimoine privé :

A. Protection du patrimoine contre les créanciers et la famille :

Grâce à l'écran de la personnalité morale de la SCI, il y aura protection du patrimoine des associés contre leurs créanciers ou leur propre famille.

1. Se protéger de ses créanciers :

En effet, l'immeuble n'appartenant plus aux associés mais à la SCI, il en résulte juridiquement que seules les parts sociales peuvent être saisies par les créanciers.

- Même en saisissant les parts, le créancier n'a pas la libre disposition de l'immeuble, la SCI étant très fermée (agrément préalable des autres associés).
- La connaissance de l'étendue du patrimoine de l'associé défaillant est plus difficile lorsque celui-ci a constitué une SCI car au bureau des hypothèques qui indique toutes les transactions immobilières, son nom n'apparaîtra pas sur la « fiche propriétaire », mais seulement celui de la SCI.

2. Se protéger de la famille :

En France, la famille bénéficie d'une protection juridique à travers les régimes matrimoniaux et le droit des successions. Pour ce qui est d'un couple de concubins ou pacés, les problèmes sont plus délicats (le pacte civil de solidarité n'apporte pas de solution car le régime applicable entre les signataires reste celui de l'indivision).

L'apport en société par des concubins leur permettra d'organiser, par une rédaction adaptée des statuts, la jouissance de leur logement.

SCI avec ou sans les héritiers :

- les héritiers deviennent associés de la SCI et le concubin survivant occupe l'habitation, en contrepartie, il doit payer aux héritiers devenus associés la moitié de la valeur locative si le concubin décédé possédait la moitié des parts ;
- ou les héritiers sont exclus de la SCI : la société continuera uniquement avec le concubin survivant qui doit rembourser aux héritiers la valeur des droits sociaux ayant appartenu au défunt.

Achats croisés et SCI :

La technique repose sur le démembre du droit de propriété en usufruit et nue-propriété : quand l'usufruitier décède, le nu-propriétaire retrouve la pleine propriété du bien.

Ici, chacun des concubins détient la moitié des parts sociales en nue-propriété, ainsi que l'usufruit des parts attribuées à l'autre. Quand l'un des concubins décède, le concubin survivant retrouve la pleine propriété de la moitié des parts sociales, et conserve l'usufruit de l'autre moitié des parts sociales. Le concubin survivant n'a ainsi rien à payer aux héritiers.

SCI dont le capital est divisé en 100 parts	La nue-propriété est détenue par	L'usufruit est détenue par	Au décès du concubin A, le concubin B
Parts sociales n° 1 à 50	Le concubin A	Le concubin B	détient la pleine propriété des parts n° 51 à 100 et conserve l'usufruit des parts n° 1 à 50
Parts sociales N° 51 à 100	Le concubin B	Le concubin A	

B. La transmission du patrimoine :

Constituer une SCI permet à la fois d'organiser à l'avance la transmission de son patrimoine immobilier tout en réduisant le coût de la transmission.

1. La SCI permet d'éviter l'indivision :

La situation d'indivision est inconfortable du fait qu'elle rend tous les héritiers propriétaires de l'ensemble du patrimoine immobilier sans qu'il y ait de division matérielle de leurs parts.

L'indivision inorganisée est très instable, car chaque indivisaire peut y mettre un terme à tout moment : « Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision » (C. civ. art. 815). Une convention d'indivision permet de maintenir la stabilité de l'indivision pendant seulement 5 ans. L'héritier qui exigera sa part pourra faire provoquer la vente aux enchères forcée du patrimoine et donc son éclatement.

La gestion et l'administration d'un bien immobilier en indivision exige le consentement unanime des indivisaires, ce qui risque de bloquer totalement la gestion lorsque le nombre de co-indivisaires est important.

La mise en SCI du patrimoine familial « oblige » en quelque sorte les héritiers à s'entendre : une SCI a une très grande stabilité car elle peut être constituée pour 99 ans, d'autre part la SCI, notamment familiale, peut être très fermée grâce aux clauses d'agrément qui instituent un droit de contrôle pour chacun des associés : l'arrivée d'un nouvel associé ou la cession de parts entre associés peut nécessiter l'unanimité des associés.

Par la nomination d'un gérant, avec délimitation de ses pouvoirs dans les statuts, par le biais des assemblées générales d'associés, la SCI constitue une structure juridique plus souple et mieux adaptée à la gestion commune d'un immeuble.

2. La SCI permet de réduire le coût de la transmission :

La constitution d'une SCI permet de réduire les droits de mutation à payer lors de la vente (« mutation à titre onéreux ») ou lors de la donation ou de l'héritage (« mutation à titre gratuit »).

☛ Par la minoration de la valeur des parts de la SCI :

La valeur des parts d'une SCI est en général inférieure de 10 à 20% par rapport à la valeur réelle cumulée des immeubles possédés par la SCI car l'acquéreur des parts ne peut pas disposer librement de l'immeuble. Il en résulte que les droits de mutation sont donc moins élevés car calculés sur une base plus faible.

La valeur des parts sociales dépend aussi du nombre de parts cédées. Si la cession porte sur un nombre qui confère la majorité dans la SCI, la valeur des parts sera plus élevée que dans le cas d'une cession de parts isolées qui ne confère qu'un simple contrôle minoritaire.

☛ Par le jeu des clauses statutaires :

Exemple :

Un couple constitue une SCI avec ses enfants afin d'acquérir un immeuble locatif. La SCI est constituée avec un capital social de 100 000 €. La SCI emprunte 530 000 € pour acquérir le bien d'une valeur de 600 000 €. Les parents apportent 70 000 € en compte courant associés.

Les parents souhaitent :

- encaisser le loyer comme complément de retraite ;
- et transmettre l'immeuble à leurs enfants en réduisant au mieux les droits de mutation.

La SCI est constituée avec les clauses statutaires suivantes :

Associés	Répartition des Parts sociales	Répartition des résultats de la SCI*	Partage de l'actif social*
Parents	60 %	80%	20%
Enfants	40%	20%	80%

* Clauses dites de « partage inégal » à prévoir dans les statuts.

La SCI permet dans ce cas d'atteindre les objectifs fixés par les parents :

1. les parents reçoivent 80% des loyers de la SCI lorsque le prêt est remboursé ;
2. les enfants reçoivent 80 % de l'actif de la SCI lorsqu'elle sera dissoute. Ainsi, 40% de l'actif social échappe aux droits de succession, les enfants recevant 80% au lieu de 40%.

☛ Par l'association des enfants dans la SCI pour l'acquisition de l'immeuble :

La constitution d'une SCI permet d'acquérir et de transmettre un patrimoine immobilier à ses enfants sans décaisser d'argent.

L'investissement dans l'immobilier est intéressant car il peut s'autofinancer grâce aux loyers. Des parents peuvent vouloir associer leurs enfants à ce type d'investissement afin de leur permettre de se constituer un patrimoine.

Dans ce cas, les parents constituent avec leurs enfants une SCI qui emprunte pour acquérir l'immeuble. Les parents complètent le financement par un apport en compte courant. Quand le prêt et le compte courant sont remboursés, les enfants sont devenus propriétaires d'une quote-part de l'immeuble (à déterminer au départ) sans avoir décaissé d'argent... (les loyers ont permis de rembourser l'emprunt et le compte courant des parents). Par ailleurs, l'immobilier se valorise, en principe, avec le temps et les enfants profiteront de cette plus-value.

☛ Par la donation de parts sociales d'une SCI :

Quand l'immeuble est détenu par une SCI, la donation porte sur les parts sociales de la SCI et non sur l'immeuble lui-même.

Ainsi, l'assiette des droits de mutation est constituée par l'actif net de la SCI qui est égale à l'actif social (actif de la SCI : l'immeuble essentiellement) – le passif social (l'emprunt essentiellement). En revanche, en cas de donation d'un immeuble (sans SCI), l'emprunt n'est pas déductible.

Exemple de donation en SCI

Un particulier souhaite acheter un appartement de 100 000 € financé par un emprunt de 90 000 €.

Quelle sera la base des droits de mutation avec et sans SCI ?

Base de calcul Des droits de mutation	En constituant une SCI au capital de 10 000 €	Sans constituer de SCI
Immeuble	100 000 €	100 000 €
Emprunt	-90 000 €	Le passif n'est pas déductible
Assiette des droits de mutation →	10 000 €	100 000 €

Il est à noter que :

Les formalités de cessions de parts sociales sont beaucoup plus simples (simple acte sous-seing privé) et donc moins onéreuses que celles concernant les immeubles.

☛ Par la transmission progressive des parts sociales d'une SCI :

Le patrimoine social de la SCI (donc l'immeuble) peut être transmis progressivement dans le temps par des donations successives des parts de la SCI. Ce fractionnement de la transmission (impossible sur l'immeuble lui-même) permet de bénéficier pleinement de l'abattement de 46 000 € (par parent et par enfant) accordé aux donations en ligne directe tous les dix ans (voir en annexe : tarif des droits de mutation à titre gratuit).

Exemple :

Une SCI a acquis un immeuble financé par un emprunt. L'immeuble a une valeur de 152 000 €. L'emprunt restant dû s'élève à 60 000 €.

L'immeuble peut-il être transmis par donation sans aucun droit de mutation ?

En SCI : oui. En effet, les parts de la SCI d'une valeur de 92 000 € (152 000 € - 60 000 € = 92 000 €) peuvent être transmises en deux fractions égales de 46 000 € tous les dix ans et bénéficier ainsi de l'abattement de 46 000 €

Sans SCI, les droits de mutation seraient calculés sur une base de 106 000 € (152 000 € - 46 000 € = 106 000 €, l'emprunt n'étant pas déductible).

☛ Par la constitution d'une SCI avec capital faible et comptes courants :

Dans ce cas, les parents veulent donner à leurs enfants un immeuble d'une valeur de 500 000 € qui n'est grevé d'aucun emprunt. Ils constituent une SCI au capital de 10 000 € dont le bilan de départ se présente ainsi:

Actif		Passif	
Immeuble	500 000 €	Capital	10 000 €
		Comptes courants	490 000 €
Total actif	500 000 €	Total passif	500 000 €

Les droits de mutation porteront sur la valeur des parts sociales qui est de 10 000 € (actif social - passif social).

3. La SCI permet de transmettre son patrimoine sans se démunir :

⇒ En conservant le pouvoir :

- Les parents sont gérants de la SCI.

- Les pouvoirs sont alors déterminés par l'objet social et les statuts peuvent prévoir une grande liberté d'action...
- Les statuts peuvent prévoir l'unanimité pour révoquer le gérant afin de le rendre irrévocable (dans ce cas prendre le soin de conserver au moins une part d'associé et non pas de simple usufruitier).

- **Les clauses d'agrément** permettront aux parents de contrôler l'arrivée de nouveaux associés, notamment en cas de divorce ou décès d'un de leurs enfants : clause interdisant de vendre ou de nantir les parts sans l'autorisation des parents, clause du « droit de retour » applicable en cas de décès d'un enfant n'ayant pas de descendant.

- Les statuts prévoient une **répartition du droit de vote** entre usufruitiers (les parents) et nus-proprétaires (par exemple, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les assemblées ordinaires et au nu-proprétaire pour les assemblées extraordinaires)

⇒ En conservant des revenus :

- Par modification de la répartition des bénéfices sociaux :

En principe les bénéfices sociaux sont répartis proportionnellement aux parts détenues. Les statuts peuvent cependant prévoir une répartition différente (art. 1844-1 C. civ.).

- Par réserve d'usufruit :

Les parents se réservent l'usufruit des parts sociales de la SCI et donnent la nue-propriété à leurs enfants. Ce sont donc les parents qui reçoivent les revenus (il y a « démembrement » du droit de propriété des parts sociales. En cas de donation des parts avec réserve d'usufruit, les droits de donation se calculent sur la valeur de la nue-propriété des parts qui est fonction de l'âge du donateur. (Voir en annexe : tableau de la valeur de l'usufruit et de la nue-propriété). La base des droits de mutation est ainsi réduite.

Dans le dernier exemple (page précédente), la base des droits de mutation serait de 10 000 € x 0,6 = 6 000 €, si les parents sont âgés de 45 ans).

Au décès du donateur, il y aura reconstitution de la pleine propriété sur la tête du nu-proprétaire sans paiement d'aucun droit supplémentaire (puisqu'il est déjà propriétaire des parts).

Autre intérêt éventuel de la donation en nue propriété des parts sociales aux enfants, si les parents sont imposés à l'impôt sur la fortune (ISF), comme c'est le nu propriétaire qui est imposé, les parents diminuent ainsi leur base imposable à l'ISF.

I.3 Intérêts concernant la gestion d'un patrimoine professionnel :

Le chef d'entreprise (industrielle, commerciale, artisanale...) ou le professionnel libéral se trouve fréquemment confronté au problème suivant : doit-il se rendre directement propriétaire des immeubles nécessaires pour l'exercice de son activité qui feront alors partie de l'actif de l'entreprise (individuelle ou sociétaire) ? N'est-il pas préférable de les apporter ou les faire acquérir par une société civile immobilière constituée parallèlement ?

La formule de la propriété directe des immeubles par l'entreprise a eu longtemps ses partisans ; mais dans un passé récent les inconvénients de cette option sont apparus, notamment en cas de cession ultérieure de l'entreprise.

A. L'immobilier est inscrit au bilan de l'entreprise :

1. Avantages :

☞ L'achat direct des murs par l'entreprise est une **solution plus simple sur le plan de la gestion** : il n'y a qu'une seule entité à gérer (assemblées, comptabilité). De plus, la conclusion d'un bail entre la SCI et la société sera soumise à l'application des règles prévues pour les conventions réglementées, si l'un des associés de la SCI exerce simultanément une fonction de gérance dans la société commerciale. Ces formalités sont évitées lorsque l'immeuble est inscrit au bilan.

☞ Au niveau de l'entreprise, s'ajoutent des **avantages fiscaux** tels que : récupération de la TVA sur l'acquisition lorsqu'il s'agit d'un immeuble neuf, amortissements déductibles du résultat de l'immeuble inscrit au bilan, des frais d'acquisition et autres charges déductibles. Dans une SCI, les frais d'acquisition ne sont pas déductibles (régime des revenus fonciers).

☞ L'inscription des immeubles au bilan de l'entreprise est censée **conforter sa situation financière** et donc lui faciliter l'octroi de crédits.

☞ Dans une société de capitaux (SARL, SA, SAS), la **responsabilité des associés est limitée** au montant des apports, ce qui n'est pas le cas pour une SCI. En cas de difficulté pour rembourser l'emprunt contracté pour financer l'immeuble, les associés seront dans ce cas appelés en paiement de la totalité du passif.

2. Inconvénients :

➤ **Coût fiscal élevé quand l'immobilier sort de la société :**

Le retrait de l'immobilier du bilan est assimilé à une cession imposée selon le régime des plus-values professionnelles. La SCI permet d'échapper à la taxation sur les plus-values professionnelles.

➤ **Obstacle à la vente de l'entreprise :**

Si l'immeuble est détenu par l'entreprise, le prix de cession de l'entreprise sera plus élevé, surtout dans une petite entreprise ou l'immobilier prend une place plus importante en valeur relative.

➤ **Mauvaise protection du patrimoine immobilier :**

Si l'immobilier est inscrit à l'actif de la société exploitante, en cas de difficulté de la société, le patrimoine immobilier risque d'être vendu pour rembourser les dettes professionnelles.

B. L'immobilier est détenu par une SCI :

La réciproque des avantages et inconvénients lorsque l'immobilier est détenu par l'entreprise, se répercute bien évidemment au regard de la détention par une SCI et notamment le souci d'isoler l'immobilier d'entreprise grâce à la constitution d'une SCI.

D'autres éléments s'ajoutent, tels que :

➤ **La création d'un patrimoine privé immobilier financé par l'entreprise :**

La SCI est alimentée par les loyers de l'entreprise que cette dernière déduit fiscalement au titre des charges locatives, ce qui permet de financer l'immeuble qui restera dans le patrimoine privé des associés (la famille éventuellement).

➤ **La création de revenus :**

L'entrepreneur qui sépare l'immobilier de l'entreprise peut se constituer des revenus au travers des loyers perçus par la SCI. En cas de cession de l'activité commerciale, les revenus de la SCI constitueront un précieux complément de retraite, surtout si l'emprunt qui a financé l'immeuble est définitivement remboursé.

➤ **La transmission du patrimoine à ses enfants :**

En dissociant l'immobilier de la société commerciale, le chef d'entreprise pourra attribuer à ses enfants à la fois des parts de la SCI et des parts de la société commerciale, en distinguant éventuellement ceux qui travaillent ou pas avec lui.

II. Comment créer une Société Civile Immobilière ?

Comme indiqué en introduction, les SCI sont soumises au régime général des sociétés civiles et ne font l'objet d'aucune loi spécifique. A l'intérieur de ce cadre, les futurs associés ont toute liberté pour adapter les statuts à leurs objectifs par des clauses spécifiques.

La démarche générale de création d'une SCI est très proche de celle d'une société commerciale (SARL, SA,...).

Un conseil avant d'aborder les étapes :

Afin de favoriser le mécanisme des transmissions à titre onéreux (vente) ou à titre gratuit (donation ou succession), et dans un souci de séparation des risques il est préférable de **constituer autant de SCI que d'immeubles**.

Bien évidemment, pour éviter d'avoir à payer deux fois des droits de mutation, il convient de créer la SCI **avant** d'acquérir l'immeuble !

LES ETAPES	COMMENTAIRES
<p>Rédaction des statuts au minimum 4 exemplaires, plus un par associé + copies conformes pour banque et administrations. (Honoraires d'avocat ou notaire : compter de 1 500 à 2 500 €)</p>	<p><u>Etape la plus délicate</u>, puisqu'elle doit répondre aux objectifs poursuivis (le recours à un conseil juridique ou Notaire doit être envisagé en cas de montage complexe).</p> <p>De nombreux ouvrages sur les SCI proposent des statuts types qu'il convient donc d'adapter en fonction de ces objectifs (gestion d'un patrimoine professionnel ou privé, avec ou sans les enfants, clauses de partage, d'agrément, démembrement de la propriété...).</p> <p>Les statuts doivent être rédigés par écrit par acte sous seing privé ou notarié.</p> <p>L'objet social doit rester civil et s'énonce souvent par la formule : « <i>la société a pour objet la propriété, la gestion et plus généralement l'exploitation par bail ou toute autre forme d'un immeuble que la société se propose d'acquérir (ou apporté à la société), ainsi que toutes opérations financières, mobilières ou immobilières de caractère purement civil se rattachant à l'objet social</i> ».</p> <p>Le nom de la SCI (dit <i>dénomination sociale</i>) est libre et peut être de pure fantaisie sans pour autant porter atteinte aux droits des tiers.</p> <p>Le siège social peut être celui du lieu de l'immeuble ou situé chez l'un des associés.</p> <p>Le capital social n'a pas de montant minimum et peut être constitué d'apports en numéraires ou en nature (souvent l'immeuble).</p> <p>Les apports à une SCI soumise à l'impôt sur le revenu sont exonérés. Si la SCI opte pour l'impôt sur les sociétés, les apports en numéraire sont exonérés. En revanche, l'apport d'un immeuble par un associé</p>

	<p>personne physique à une SCI soumise à l'IS est taxé au taux commun de 4,80 %.</p> <p>Outre les mentions imposées par la loi (prévues dans tous les statuts types), il convient d'indiquer les modalités de fonctionnement pratique de la société tels que : nomination et pouvoirs du gérant, mode de consultation des associés, majorité requise pour certaines décisions, clauses de cession des titres... A défaut, ce sont les dispositions légales ou réglementaires qui s'appliqueront.</p> <p>La signature des associés doit être apposée sur chaque exemplaire original des statuts et la mention « <i>bon pour acceptation des fonctions de gérant</i> » par ce dernier.</p>
« Libération » des apports	<p>Si les statuts n'ont pas prévu de <i>libération</i> différé (versement effectif) des apports en numéraire, ceux-ci doivent être déposés sur un compte en banque. Un récépissé de dépôt des fonds sur le compte de la société en formation est remis par la banque et exigé lors de l'immatriculation finale.</p>
Enregistrement des statuts (Droit fixe de 250 €)	<p>Les statuts d'une SCI sont obligatoirement enregistrés dans un délai d'un mois à compter de la signature des statuts au service des impôts du siège social.</p>
Publication dans un journal d'annonces légales (compter environ 150 €)	<p>Pour faire connaître la SCI aux tiers, une annonce de constitution dans un journal d'annonces légales du département du siège social est obligatoire. Pour l'immatriculation, un justificatif de cette insertion est obligatoire.</p>
Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) (Prévoir 61 €)	<p>L'immatriculation d'une SCI se fait directement au Registre du Commerce et des Sociétés qui reçoit le dépôt des actes constitutifs et la liasse (imprimé Mo) de demande d'immatriculation.</p> <p>Dans les 8 jours, le greffier procède à la publication de la constitution au BODACC (Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales).</p>

« Ainsi donc, constituée par des personnes physiques pour les besoins d'un patrimoine personnel ou professionnel, pour préparer ou résoudre une transmission familiale, la SCI offre de multiples possibilités. Son utilisation la plus judicieuse, par les particuliers comme par les entreprises, est la constitution de la société préalablement à l'achat immobilier. Mais il lui reste de nombreux avantages, même lorsqu'elle est amenée à résoudre une situation juridique ou patrimoniale particulière.

C'est à ce bilan juridique et fiscal que doivent se livrer les professionnels de l'immobilier, agents immobiliers, au moment des transactions, et administrateurs de biens qui peuvent devenir mandataires de SCI ».

(Info FNAIM)

TARIFS DES DROITS DE MUTATION A TITRE GRATUIT (Donations et successions) *		
Abattement général pour les successions ouvertes et donations consenties : *		
- sur la part de chacun des enfants et de chaque ascendant : 156 974 €		
- sur la part du conjoint ou pacsé survivant : 79 533 €		
Taux	Entre époux et pacsés	Entre ascendants et descendants
	Fraction de l'actif imposable : (après abattement général)	Fraction de l'actif imposable : (après abattement général)
5%	• n'excédant pas 7 953 €	• n'excédant pas 7 953 €
10%	• comprise entre 7 953 et 15 697 €	• comprise entre 7 953 et 11 930 €
15%	• comprise entre 15 697 et 31 395 €	• comprise entre 11 930 et 15 697 €
20%	• comprise entre 31 395 et 544 173 €	• comprise entre 15 697 et 544 173 €
30%	• comprise entre 544 173 et 889 514 €	• comprise entre 544 173 et 889 514 €
35%	• comprise entre 889 514 et 1 779 029 €	• comprise entre 889 514 et 1 779 029 €
40%	• dépassant 1 779 029 €	• dépassant 1 779 029 €
Entre frères et sœurs		
	Fraction de l'actif imposable (après abattement de 15 697 €) :	
35%	Inférieure à 23 000 €	
45%	Supérieure à 23 000 €	
55%	Entre oncles et neveux et entre cousins germains (après abattement de 7 849 €)	
60%	Entre parents au-delà du 4^e degré et entre personnes non parentes (abattement possible minimum de 1 570 € uniquement pour les successions)	

ANNEXE (suite)

Pour la liquidation et le paiement des droits de mutation à titre gratuit, la valeur de l'usufruit et de la nue-propriété est déterminée selon un barème fixé par rapport à la pleine propriété. A compter de 2004, ce barème s'applique également aux mutations à titre onéreux et ses valeurs sont fixées selon le tableau ci-dessous :

VALEUR DE L'USUFRUIT ET DE LA NUE PROPRIETE		
Age de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propriété
Moins de 21ans	9 /10	1/10
Moins de 31ans	8/10	2/10
Moins de 41ans	7/10	3/10
Moins de 51ans	6/10	4/10
Moins de 61ans	5/10	5/10
Moins de 71ans	4/10	6/10
Moins de 81 ans	3/10	7/10
Moins de 91 ans	2/10	8/10
Plus de 91 ans	1/10	9/10