



## **La SCI « société civile immobilière », un merveilleux outil patrimonial à bien appréhender !**

*Il est de bon ton de créer une SCI (société civile immobilière) ou de détenir des parts dans une SCI. A quoi cela sert ?*

*Quelles en sont les possibilités, les avantages, et la fiscalité applicable ?*

*Nous vous proposons de revenir sur les principales caractéristiques et les principaux avantages de ce véhicule juridique.*

Tout d'abord, une société civile immobilière est une société créée, pour une durée maximale de 99 ans, par au moins deux personnes qui lui apportent des biens. La SCI devient propriétaire des biens et en contrepartie, chaque associé reçoit des parts de société. La SCI est souvent utilisée dans le cadre familial comme moyen de transmission et de gestion des propriétés immobilières, et comme alternative au régime de l'indivision. Les biens immobiliers détenus par la SCI peuvent être loués ou mis à la disposition des associés. C'est également un outil d'optimisation fiscale.

- **« L'union fait la force ». Une SCI pour augmenter la capacité financière**

L'une des qualités de la SCI est qu'elle permet à plusieurs individus de réaliser un investissement immobilier conséquent qu'ils n'auraient pas pu effectuer individuellement.

- **Une SCI idéale pour l'entrepreneur, afin de scinder le patrimoine privé du patrimoine professionnel**

Le fait de donner la propriété d'un immeuble à sa SCI, permet de sortir ce foncier du patrimoine privé de l'entrepreneur et du patrimoine de son entreprise.

- **Une SCI pour optimiser sa fiscalité**

En optant soit pour une SCI soumise à IS, ou aux revenus fonciers. Ce choix d'option fiscale doit être fait avec précision, car il a des conséquences fiscales importantes, il est irréversible en cas de choix pour l'IS, et doit être adapté à la situation fiscale de chacun, en fonction notamment de l'imposition des plus-values immobilières, de la réalisation ou non d'un déficit foncier en cas de SCI percevant des revenus locatifs, ou de l'imposition des bénéfices de la SCI. Avec une SCI soumise à l'IR, le résultat est déterminé au niveau de la société mais imposable dans les mains des associés. A l'IS, l'on peut déduire les amortissements, sachant en plus que les revenus distribués aux associés personnes physiques sont imposés après abattement de 40%.

- **Une SCI, moyen d'éviter le régime d'indivision (concernant des concubins, des personnes pacsées, des amis, des frères et sœurs...)**

La SCI demeure le meilleur véhicule juridique pour investir quand on est dans un concubinage, entre pacsés, entre frères et sœurs ou entre amis. En effet, la SCI permet d'éviter le régime de l'indivision et toutes les conséquences souvent à l'origine de situation de blocages propres à l'indivision. La SCI assure la dissociation entre la gestion de l'immeuble confié souvent à un gérant et la propriété de l'immeuble détenue par les associés.

- **Une SCI pour optimiser la transmission patrimoniale**

La SCI est le meilleur moyen de transmettre un patrimoine immobilier. En effet, il est plus aisé de partager des parts sociales qu'un bien immobilier en entier, ou des biens immobiliers de valeurs différentes. De plus, la valeur des parts sociales transmises est évaluée en déduction du passif social de la SCI, ce qui minore la transmission. Conjuguée au mécanisme de démembrement de propriété, avec la SCI l'on peut transmettre à ses héritiers des parts sociales ou même la nue-propriété de parts de SCI en avance de succession, dans le cadre d'une donation par exemple. C'est un outil également



assez efficace en termes de protection d'un patrimoine familial avec notamment le jeu des clauses d'agrément au sein des statuts.

- **Cerise sur le gâteau, le législateur a permis que l'investissement en loi DUFLOT (que nous avons traité dans nos articles précédents) puisse se faire au sein d'une SCI, ce qui n'était pas le cas par exemple pour le dispositif SCELLIER.**

*Toutes ces possibilités offertes par la SCI ne doivent pas faire oublier que c'est un outil technique qui doit être mis en place par de vrais spécialistes (conseil en gestion de patrimoine titulaire de la CJA, notaires, avocats...) qui auront pris la peine d'étudier tous les paramètres patrimoniaux et fiscaux au préalable, notamment en ce qui concerne l'opportunité d'y recourir, le choix du régime d'imposition et la rédaction des statuts personnalisés de votre SCI.*