Gestion de patrimoine : Cinq bonnes raisons de créer une SCI

Gestion de patrimoine : Cinq bonnes raisons de créer une SCI

Facile à constituer et extrêmement souple, la société civile immobilière (SCI) est d'abord un outil juridique de gestion et de transmission du patrimoine.

Benjamin, 62 ans, a créé une SCI familiale en 2015 pour faciliter la transmission de ses biens à ses deux enfants. Hedmond, lui, a monté une SCI avec son épouse pour acheter un local professionnel avec un crédit sur 12 ans. Sonia et Jérôme, tout juste quinquagénaires, viennent d'acheter un appartement par le biais d'une SCI, qu'ils comptent louer à leur propre fils.

Transmission, acquisition, démembrement, fiscalité... La société civile immobilière, SCI, est une solution juridique bien pratique pour répondre à de multiples situations familiales et patrimoniales.

Simple à constituer, bien que les statuts ne doivent pas être rédigés à la légère, la SCI est *« une société civile par laquelle plusieurs personnes décident de mettre en commun des biens immobiliers, le plus souvent pour en partager les revenus »*, résume Jacky Chapelot, président adjoint de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim). Il existe trois types de SCI pour les particuliers : la SCI classique, qui peut être familiale(constituée par les membres d'une même famille), ou non, la SCI d'attribution et celle dédiée à la propriété en temps partagé (timeshare).

La SCI ne convient pas forcément à tout le monde, mais elle est intéressante dans bien des cas.

1. Faciliter la gestion de biens immobiliers
L'un des premiers objectifs de la SCI est clairement de faciliter la gestion d'un patrimoine immobilier appartenant à plusieurs personnes. *« Elle évite ainsi les affres de l'indivision et de la copropriété », atteste Stéphane Peltier, directeur associé de l'Institut du patrimoine. Le cas le plus classique de la multipropriété en indivision est celle qui découle d'un héritage, chacun étant alors propriétaire du (ou des) bien(s) en entier. Problème, « pour toutes les décisions relatives à ce bien, comme le louer ou faire des réparations, même des menus travaux, l'indivision nécessite l'unanimité des indivisaires »*, précise Jacky Chapelot. A défaut d'accord, la mésentente s'installe et les blocages sont fréquents !

De plus, tout indivisaire peut mettre en vente sa quote-part, sans que les autres puissent s'y opposer (article 815 du Code civil). A défaut de rachat, par un co-indivisaire ou par un tiers (situation très rare), le bien doit être vendu...

La SCI permet de contourner cette rigidité et le risque de voir des biens de famille vendus. Chacun possède des parts de la société, dans des proportions identiques ou non. Mais les biens qui la composent appartiennent juridiquement à la société. *« Vous pouvez y mettre plusieurs types de biens immobiliers (résidence principale ou secondaire, investissement locatif, situés en France ou à l'étranger) et autant que vous le souhaitez, détaille Marion Capele, directeur adjoint à l'ingénierie patrimoniale de Banque Privée 1818. Vous pouvez même établir une SCI par bien. »* Pour gérer le tout, il suffit de désigner un gérant dans les statuts (et l'étendue de ses

Tous droits réservés à l'éditeur

pouvoirs). Il pourra ainsi traiter toutes les affaires courantes (travaux, mise en location, changement d'un équipement, etc.). En général, seules les décisions les plus importantes, comme les travaux coûteux ou la vente, sont prises en assemblée générale selon les règles de majorité dictées par les statuts. Ces derniers étant définis par les associés eux-mêmes... En un mot, ce qui caractérise la SCI, c'est la souplesse.

2. Transmettre son patrimoine

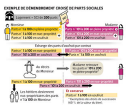
« La SCI est un cadre juridique parfait dans une optique de transmission, car il est plus facile de transmettre des parts, qu'un "morceau" de bien qui sera entaché d'indivision », analyse Marion Capele. Pour les parents qui souhaitent à la fois anticiper et optimiser la transmission de leur patrimoine, la SCI leur permet de :

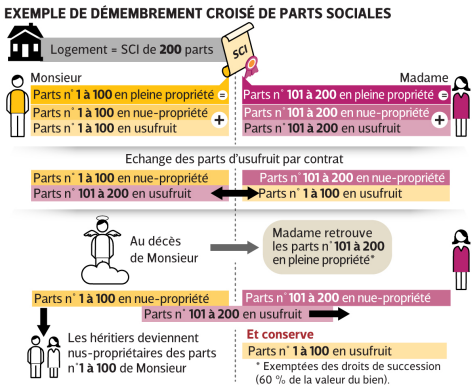
– donner des parts à leurs enfants tous les quinze ans, jusqu'à 100.000 euros en franchise d'impôt (l'avantage fiscal des donations aux enfants s'applique aussi à la SCI). L'objectif est de minimiser les droits de succession que ces derniers auront à payer ;

– diminuer la valeur taxable des biens transmis et payer ainsi d'autant moins de droits de succession. Car, dans les SCI familiales, une décote d'au moins 10 % sur la valeur du bien est appliquée pour tenir compte de son absence de liquidité ;

– donner la nue-propriété des parts aux enfants et s'en garder l'usufruit, pour continuer à occuper le bien (s'il s'agit de la résidence principale) ou à en percevoir les loyers (pour les biens locatifs), tout en se désignant gérants dans les statuts, où ils peuvent s'aménager de larges pouvoirs. Ainsi, à la différence du démembrement classique (hors SCI), les parents conservent la faculté de décision sur le(s) bien(s) et peuvent faire fructifier le patrimoine, même en cas de désaccord.

3. Pour protéger votre concubin





Gestion de patrimoine : Cinq bonnes raisons de créer une SCI

Tous droits réservés à l'éditeur

Lorsqu'il achète un bien immobilier, le couple ni marié ni pacsé réalise cet achat en indivision. Au décès de l'un d'eux, les héritiers se retrouvent indivisaires avec le concubin survivant et peuvent l'obliger à vendre la résidence. Dans une famille où les conflits sont latents, le risque d'être mis à la porte est donc réel... Seul un testament peut lui accorder un droit d'usage et d'habitation (il s'agit d'un legs), mais, dans ce cas, la fiscalité applicable est démentielle : 60 % de droits de succession à payer sur la valeur transmise !

Créer une SCI entre concubins permet à la fois d'échapper à cette fiscalité lourde et de maintenir le partenaire survivant dans les lieux. Une fois la SCI constituée, il faut procéder au « démembrement croisé des parts ». Ce mécanisme juridique consiste à s'échanger l'usufruit des parts de chacun (voir l'infographie ci-contre). Résultat, quand le décès de l'un survient, l'autre récupère automatiquement la pleine propriété de ses parts, sans s'acquitter de droits de succession, et reste usufruitier des parts reçues de son concubin, ce qui lui permet de continuer à habiter le logement. Les héritiers ne perçoivent que la nue-propriété d'une partie des parts seulement (le plus souvent de la moitié du bien). La difficulté consiste à évaluer la valeur de l'usufruit en s'appuyant sur le barème fiscal. D'où la nécessité de passer par un notaire ou par un avocat.

4. Pour investir à plusieurs
Acheter un immeuble de rapport ou des résidences secondaires à plusieurs (en famille ou entre amis) via une SCI permet d'éviter le statut contraignant de la copropriété et/ou d'acheter un immeuble que vous n'auriez pas pu acquérir seul.

Il faut alors créer une SCI dite « d'attribution », dont l'objet est précisément de construire ou d'acquérir un bien immobilier en vue d'être divisé, qu'il s'agisse de louer les lots ou de les habiter (art. L 212-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation). Chaque associé apporte au capital social en fonction de la valeur du ou des biens qu'il récupérera une fois la SCI dissoute, par exemple, 150.000 euros (les statuts peuvent prévoir la durée de vie de la SCI). Il se voit ensuite attribuer des parts numérotées associées à la jouissance exclusive d'un local. Les lots sont ainsi distribués selon les préférences de chacun, l'un voulant y vivre alors qu'un autre préférera le louer.

Autres avantages : une SCI d'attribution a des possibilités d'emprunt plus élargies qu'une SCI familiale, notamment liées au PEL. De plus, elle peut bénéficier des réductions d'impôts relatives au dispositif Pinel.

Si l'immeuble est destiné à 100% à la location, les associés se partagent les bénéfices au prorata de leurs parts sociales. Si certains choisissent d'occuper leur logement, ils pourront l'améliorer comme bon leur semble, ce qui valorisera leurs propres parts et ce, sans avoir besoin d'obtenir l'accord des associés !

Reste que ce système a aussi ses contraintes : il faut bien délimiter les parts correspondant aux communs ; les baux sont d'une durée de six ans (puisque le propriétaire est une société) et il n'est pas possible de donner un congé pour reprise ; enfin, les associés peuvent s'opposer à l'acheteur d'un lot (ce qui n'est pas le cas dans une copropriété ordinaire).

5. Mettre ses locaux commerciaux à l'abri des créanciers
Petite cerise sur le gâteau, les commerçants, professions libérales, chefs d'entreprise, etc., toute personne exerçant une profession « à risque » peut héberger son patrimoine immobilier professionnel dans une SCI dédiée. En cas de difficultés financières, la parade est efficace : les créanciers ne peuvent demander la saisie des biens, qui dépendent alors d'une autre entité juridique que l'entreprise. Mais attention, seuls les locaux servant à l'exercice de la profession peuvent être logés dans la SCI.

Tous droits réservés à l'éditeur