



À quoi servent les SCI familiales ?

J DAMASE/PHOTONSTOP

Une SCI facilite la gestion durable d'un bien immobilier appartenant à plusieurs personnes. Mais elle peut aussi devenir une prison dorée en cas de mésentente. Voici ce que vous devez savoir.

PAR NELLY CROSA

Comment acheter, gérer et transmettre un bien immobilier entre des proches ? Vous pouvez simplement choisir de détenir, en direct, une fraction du bien. On parle alors d'indivision volontaire (elle peut être subie après une succession). Mais vous pouvez aussi devenir les associés d'une société civile immobilière (SCI), dirigée par un gérant, et dont vous ne détiendrez que des parts. C'est elle qui sera propriétaire du bien qu'elle mettra à disposition des associés ou donnera en location.

Pour vous aider à faire votre choix, *Le Revenu* détaille ce que peut vous apporter une SCI, pour votre résidence secondaire, un bien locatif ou votre résidence principale. ■

Gérer la résidence secondaire après sa transmission aux enfants

Les familles sont souvent très attachées à leur résidence secondaire, refuge des générations. Mais c'est aussi un investissement plaisir qui coûte cher ! 4 500 euros par an en moyenne selon un sondage Ipsos (pour les taxes, les travaux, l'entretien...), pour seulement quarante-deux nuitées d'occupation (trente pour le propriétaire et douze pour ses proches). Après votre disparition, cette charge cristallise facilement des tensions entre les héritiers et peut conduire à une vente prématurée (nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision).

De plus, souvenez-vous qu'un indivisaire ne peut agir seul, sauf pour préserver le bien : faire réparer une fuite d'eau, souscrire une assurance habitation... Pour gérer le bien ou faire des travaux, une majorité des deux tiers est requise. Et il faut l'unanimité ou une procédure judiciaire pour mettre fin à l'indivision...

Décider qui pourra gérer ce bien familial

Retenez que la SCI a deux principaux atouts. « Elle permet d'anticiper la transmission du bien en dissociant

l'avoir du pouvoir et d'organiser aussi la gestion, après votre décès», explique Jean-Louis Gagnadre, dirigeant du cabinet Ethic Finance. Vous pouvez apporter la résidence secondaire à une SCI (ou l'acheter par son intermédiaire) et garder le pouvoir en aménageant ses statuts. Nommez-vous gérant (cogérant ou gérant successif, si vous êtes en couple), révocable à l'unanimité des associés, ce qui vous évitera d'être destitué sans votre accord, si vous donnez ensuite des parts à vos enfants. Puis, nommez comme gérant successif, l'un de vos enfants, qui prendra ainsi les décisions après votre décès. Vous pouvez d'ailleurs prévoir que cer-

taines résolutions soient soumises à une majorité renforcée (comme la vente du bien, par exemple).

Prévoyez les liquidités pour payer les charges

«Pour pacifier les relations entre vos enfants, concernant les charges d'entretien, logez aussi des capitaux dans la SCI», recommande l'expert. Même s'ils s'entendent bien, il est possible que certains aient plus de difficultés que d'autres à régler leur quote-part de frais. Mieux vaut donc doter la société de capitaux permettant au gérant de faire face à dix ans de travaux, par exemple.

Une fiscalité allégée

Détenir des parts de SCI, plutôt que le bien en direct, permet aussi de faire des dons périodiques et de profiter du renouvellement des abattements fiscaux tous les dix ans (actuellement 159 325 euros par enfant). En outre, les droits de donation sont calculés d'après la valeur de l'immeuble, minorée des éventuels emprunts de la société à la banque. Ce qui n'est pas le cas pour un bien donné en direct, sauf si le donataire reprend à sa charge le crédit.

Retenez que l'apport d'un bien à une SCI est assimilé à une vente, soumise à l'impôt de plus-value (32,5%), après

l'abattement pour durée de détention (les résidences principales restent exonérées).

Exemple

Sylvie et Jean ont une soixantaine d'années et veulent transmettre leur maison de campagne à leurs deux fils. Mais ils redoutent des tensions, notamment en raison de leurs conjointes respectives... Outre les atouts détaillés ci-contre, une SCI leur permet aussi de contrôler l'entrée de nouveaux associés par des clauses d'agrément dans les statuts. Ainsi, si l'un des enfants décide, l'autre pourrait empêcher sa belle-sœur de devenir associée sans son accord. Bien sûr, à condition de lui racheter ses parts.

Assurer des revenus locatifs pérennes à ses enfants et, parfois, réduire leur taxation

Tous les atouts d'une SCI pour une résidence secondaire (éviter l'indivision, organiser la gestion...) s'appliquent aussi pour un bien loué. Elle offre encore d'autres avantages.

Un partage équitable

Si vous voulez transmettre à vos enfants plusieurs biens locatifs, des problèmes se posent. Si vous les donnez tels quels, des frictions peuvent apparaître concernant leur évaluation, leur attribution et le versement éventuel de soultes entre les uns et les autres pour équilibrer les lots. Sans oublier l'injustice qui pourrait naître s'ils ne se valorisaient pas de la même façon... «En logeant chaque bien dans une SCI, dont vous transmettez à chacun des parts, vous supprimez les disparités entre enfants», souligne Valérie Zeller, ingénieur patrimonial chez Mirabaud France.

La SCI protège aussi des enfants de leur prodigalité et

leur assurer des revenus pérennes avec leur part des loyers. Alors qu'en indivision, l'un d'eux peut provoquer la vente de manière à récupérer sa part. Dans le cadre d'une SCI, pour vendre, il faut l'accord unanime des associés ou du juge. Ce dernier ne l'accorde que pour un juste motif, paralysie du fonctionnement de la SCI..., non pour simple convenance personnelle.

Une taxation à la carte

Dans une SCI, lorsque la location est nue, le revenu foncier (différence entre loyers et charges) s'établit au niveau de la société. Puis, chaque associé est taxé à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux selon sa part dans le capital (une autre répartition du revenu peut être prévue). Le bénéficiaire, même non distribué, est taxé.

Si un associé a emprunté pour acheter ses parts ou le bien apporté à la SCI, il peut

déduire ses intérêts. La taxation est donc la même pour un bien en direct ou via une SCI. «Or, lorsqu'il n'y a pas d'emprunt ou plus d'intérêts à déduire, le revenu foncier est taxé jusqu'à 52,12% net de CSG déductible et cela pourrait encore augmenter! Il peut alors être avantageux d'opter pour soumettre la SCI à l'impôt sur les sociétés», explique Sandrine Quilici, directrice de l'ingénierie patri-

moniale chez Pictet & Cie. Vous déduisez plus de charges (gestion, amortissements...) et le taux d'impôt sur les sociétés n'est que de 15% jusqu'à 38 120 euros et de 33,33% au-delà. Tant que la SCI ne distribue pas ses bénéfices, les associés ne sont pas taxés (sinon, ils seront imposés comme des dividendes). Inconvénient majeur: les plus-values sont bien plus lourdement taxées (sauf don des

Avis d'expert

Valérie Zeller, ingénieur patrimonial chez Mirabaud France.



«Il est bien plus facile d'obtenir un financement pour une SCI, que pour une indivision, mais il est aussi plus difficile d'en sortir.»

PHOTO: DR

À quoi servent les SCI familiales ?

parts). À chacun de voir, selon sa situation et ses objectifs.

Autre optimisation fiscale, moins risquée : céder vos biens locatifs à une SCI dans laquelle vous associez vos enfants, permet de les transmettre sans frais, tout en préservant votre niveau de revenus (les détails

de l'opération dans *Le Revenu* de janvier 2012, p. 18).

Des précautions

Ne louez pas à un associé de la SCI : les redressements sont fréquents, le fisc reprochant de louer à bas prix avec de

fortes charges, pour créer un déficit fictif. Faites une mise à disposition gratuite. Attention aussi, une SCI qui loue en meublé est taxée d'office à l'impôt sur les sociétés (sauf si les associés se réservent la jouissance du bien qu'il ne loue qu'occasionnellement

en meublé). Enfin, si la SCI n'est pas constituée qu'entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus (cousins germains, hors concubins ou pacsés), le bail sera de six ans, non de trois, et vous ne pourrez pas donner congé au locataire pour l'habiter.

Garantir à votre concubin qu'il conservera son toit

si vous avez des parents ou des enfants non communs pour héritiers

Détenir sa résidence principale par le biais d'une SCI est le plus souvent contre-indiqué, sauf pour un couple de concubins ou en présence d'enfants d'une première union. En effet, en cas de décès, le concubin survivant peut perdre le toit acheté en indivision avec le défunt, alors qu'un conjoint marié ou pacsé est mieux protégé (lire *Le Revenu*, Été 2009, « Pacs ou mariage », pp. 60 à 63).

L'indivision entre le survivant et les héritiers du défunt peut bien se passer s'il s'agit de leurs enfants communs (et encore...), mais qu'en sera-t-il avec ceux du défunt ou ses parents (faute de descendance) ?

« Si le survivant n'a pas les moyens de racheter la part du

défunt, ils peuvent provoquer un partage et la vente du bien. Et, même si le défunt lui a légué sa part par testament, il sera taxé à 60 % par les impôts ! La SCI peut le protéger plus efficacement », explique Jean-Louis Gagnadre, dirigeant d'Ethic Finance.

Le démembrement croisé

Le couple apporte un bien acheté à parts égales à une SCI créée pour l'occasion, contre des parts sociales. Puis, chacun donne l'usufruit de ses parts à l'autre et garde la nue-propriété des siennes (on parle d'échange). Au premier décès, le survivant devient plein propriétaire de la moitié des parts (sans droits de

succession) et usufruitier de l'autre moitié. Il garde ainsi la jouissance du bien et le contrôle de la SCI s'il a été nommé cogérant (et dans la limite des pouvoirs conférés par les statuts).

Deux points de vigilance. « En cas de séparation, faute d'accord amiable, la sortie judiciaire d'une SCI peut être plus longue et plus coûteuse que pour une indivision », confie l'expert. Évitez, dans ce montage, que ce soit la SCI qui emprunte pour l'achat. Sinon, les apports de fonds des associés – nécessaires au remboursement – créeront pour chacun un compte courant conséquent, immédiatement exigible par les héritiers en cas de décès.

Exemple

Émilie et Marc, concubins, achètent ensemble leur logement. Chacun emprunte pour financer sa part, apportée ensuite à la SCI avec l'accord de la banque.

En échange, Marc reçoit 50 parts de la SCI numérotées de 1 à 50, et Émilie, les parts 51 à 100. Ensuite, ils en échangent la nue-propriété (plus ils sont jeunes, plus la taxe sera faible). Marc détient alors les parts 1 à 50 en usufruit et 51 à 100 en nue-propriété. Et inversement pour Émilie.

Si Marc décède le premier, Émilie aura la pleine propriété des parts 1 à 50, sans droits de succession, et l'usufruit de l'autre moitié. Avec ses droits et son statut de gérante, elle conserve l'usage exclusif du bien et son administration.

Formalités et coûts de votre société civile

• La constitution de la SCI

Vérifiez auprès d'un conseiller en gestion de patrimoine indépendant ou d'un notaire qu'elle se justifie. **Prévoyez environ 2 000 euros d'honoraires pour un bilan patrimonial** (nécessitant une dizaine d'heures). Pour les statuts, évitez le modèle type. En cas de difficultés, vous risquez de payer cher cette économie ! **Comptez environ 2 000 euros pour des statuts personnalisés rédigés par un avocat.** Certains notaires ne les facturent pas en cas d'apport concomitant d'un bien à la SCI ou de dons de parts. Pour l'apport notarié, prévoyez 1 % sur la valeur du bien au-delà de 30 000 euros et 1,23 % sur les parts données au-delà du même montant. Sauf

exceptions, l'enregistrement des statuts aux impôts (sous trente jours) est gratuit, mais **comptez environ 300 euros pour les formalités de publicité et d'immatriculation au greffe du tribunal de commerce.**

• Le gérant doit faire fonctionner la SCI

Une SCI doit vivre. Sinon, le fisc pourrait la considérer comme fictive et tenter de redresser les associés pour abus de droit si sa création a permis une opération fiscalement intéressante (comme l'apport de la nue-propriété d'un bien à une SCI, suivie du don de ses titres). Le gérant doit convoquer l'assemblée générale au moins une fois par an, rédiger un

rapport de gestion, le faire approuver... Pour un expert-comptable, **prévoyez chaque année environ 400 euros de suivi juridique et 700 euros pour les comptes et le dépôt de la déclaration fiscale** de la société (à défaut de location, elle n'est obligatoire que la première année ou si des changements interviennent, notamment sur la répartition du capital). « La comptabilité est souvent négligée, pourtant, c'est un outil précieux face au fisc pour défendre une valeur de part pour l'ISF ou une transmission, ou éviter que des réserves accumulées ne subissent l'impôt de plus-value, lors de la cession des titres », prévient Sandrine Quilici, directrice de l'ingénierie patrimoniale chez Pictet & Cie.