

# PLACEMENTS

Retraite/Immobilier/Fonds/Fiscalité/Juridique/Assurance-vie... Tout ce que vous devez savoir cette semaine

1.500 €

C'est ce que coûte en moyenne la création d'une SCI via un notaire.



## Immobilier Ce que vous pouvez faire avec une SCI

Rapide à créer, la société civile immobilière ou SCI est une solution juridique efficace pour gérer et transmettre à moindre coût fiscal vos biens immobiliers.

- Un outil souple et adaptable à votre patrimoine
- Une société familiale ou un véhicule pour investir entre amis
- Cinq cas pratiques pour y voir plus clair

Dossier réalisé par Sandra Mathorel

Caroline, mère célibataire de deux filles encore mineures, souhaitait s'offrir une résidence secondaire. Même si elle avait les capacités financières pour supporter un crédit classique, elle a préféré créer une SCI, qui a emprunté à sa place. Elle en a ainsi profité pour commencer à organiser sa succession en attribuant des parts à ses enfants.

Transmettre et gérer le patrimoine familial, acheter un bien à plusieurs, protéger le local professionnel, mettre à l'abri son concubin... La société civile immobilière (SCI) est un peu le couteau suisse de la gestion patrimoniale. Elle permet à plusieurs personnes, souvent mem-

bres d'une même famille, d'être propriétaires d'un bien, dans des proportions différentes ou non, et de le gérer ensemble, dans un but non commercial.

« La SCI évite, théoriquement, les situations de conflit et de blocage », explique Stéphane Van Huffel, cofondateur du cabinet de gestion de patrimoine Wast & Van et de [netinvestissement.fr](http://netinvestissement.fr). Elle préserve en effet des affaires de l'indivision (cas classique où deux personnes ou plus sont propriétaires d'un bien, par exemple reçu en héritage), au fonctionnement plus rigide (voir p. 22).

En revanche, et contrairement aux idées reçues, « la SCI n'offre pas d'avantage fiscal en tant que tel », prévient Stéphane Van

Huffel. Elle ne dépend pas d'une loi de défiscalisation spécifique, mais du droit civil. Ce n'est pas parce que vous créez une SCI que vous aurez une réduction fiscale sur votre impôt sur le revenu ! Toutefois, elle permet tout de même d'alléger les droits de succession (voir p. 24).

### CRÉATION SIMPLE ET RAPIDE

En soi, la SCI est simple à créer. Après avoir rédigé les statuts, il suffit de les faire enregistrer par l'administration fiscale en vous rendant au centre des impôts du lieu de constitution de la SCI (attention, ce n'est donc pas forcément votre lieu d'habitation ou celui du futur gérant !).

S'ensuivent quelques formalités de publicité : la publication d'une annonce légale dans un média, l'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés (RCS), car il ne faut pas oublier que la SCI est une personne morale qui doit avoir une existence légale.

Pour gagner du temps, vous pouvez faire appel à des sites Internet qui effectuent toute la procédure à votre place ([www.annoncelocale.com](http://www.annoncelocale.com), [www.petites-affiches.com](http://www.petites-affiches.com), [www.vialegal.fr](http://www.vialegal.fr), etc.).

### STATUTS SUR MESURE

La réelle difficulté est de rédiger les statuts. Véritable bible de la SCI, ils vont en détermi-

ner le fonctionnement et doivent donc correspondre à ce que recherchent ses membres, appelés « associés ». L'avantage, c'est que leur rédaction est très souple et adaptable aux objectifs de chacun.

On peut, par exemple, spécifier que si l'un des associés souhaite vendre ses parts, il doit d'abord les proposer aux autres associés.

Créée à défaut pour quarante-neuf ans, il est également possible de décider d'une durée de vie beaucoup plus courte. Ou encore de déterminer des modalités de rémunération du gérant ou du compte courant de la société, de modification des statuts, de cession, de dissolution de la SCI ou d'établir les règles de résolution des conflits... Même la valeur et le nombre des parts sont fixés par les associés eux-mêmes. En clair, la SCI est un outil juridique patrimonial sur mesure !

Le recours à un avocat ou à un notaire est fortement conseillé (les statuts peuvent néanmoins être rédigés sous seing privé) et même obligatoire si l'un des membres apporte un bien immobilier à la société.

### QUELQUES CONTRAINTES

Si la SCI se pare de plusieurs atouts, elle n'est toutefois pas dénuée d'inconvénients.

« Elle exige un certain formalisme qu'il convient de respecter, avertit Catherine Costa, directrice de l'ingénierie patrimoniale de la Banque privée 1818. Même s'il s'agit d'une SCI familiale très simple, créée avec vos enfants, il faut, par exemple, organiser une assemblée générale chaque année. »

L'assemblée générale doit ensuite faire l'objet d'un pro-

cès-verbal. En revanche, la convocation par lettre recommandée n'est pas obligatoire.

Il est aussi impératif de tenir à jour une comptabilité, même succincte (dépenses, charges, loyers). Car la SCI doit pouvoir répondre à tout moment à l'administration fiscale et établir une déclaration annuelle de résultats (Cerfa n° 2072-C-CD). Toutes ces tâches peuvent évidemment être déléguées à un expert-comptable ou à un gestionnaire de patrimoine, contre rémunération qui sera inscrite au passif de la société.

### POUR (PRESQUE) TOUS LES BIENS

Toutes sortes de biens immobiliers peuvent être apportés ou achetés par une société civile immobilière : maison de famille ou résidence secondaire, investissement locatif, locaux professionnels (à condition que l'utilisateur verse un loyer à la SCI), immeuble de rapport... Mais attention, si vous êtes imposé à l'ISF, louer votre résidence principale dans une SCI n'est pas une bonne idée, car vous ne pourrez plus bénéficier de l'abattement de 30 % sur sa valeur vénale.

De plus, il n'est pas possible d'y affecter des logements que vous louez meublés, car ce type de location relève de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), incompatible donc avec une SCI qui est imposée, dans la plupart des cas, à l'impôt sur le revenu.

« La SCI n'est pas la solution à tout, conclut Stéphane Van Huffel. Mais, elle rend plus lisible et plus cohérente un certain nombre de situations. » Investir vous en présente ici cinq, pour lesquelles constituer une SCI prend tout son sens. — S. M.

# Gérer le patrimoine plus facilement

**L**a SCI, c'est la gestion organisée de l'indivision, définit M<sup>e</sup> Jean-Michel Boisset, notaire dans le Calvados.

Grâce aux statuts, il est plus facile de structurer la gestion du patrimoine, car vous établissez vos propres règles. » La société civile immobilière est connue pour permettre une gestion souple et sûre lorsque plusieurs personnes en sont propriétaires. Une situation loin d'être exceptionnelle...

## IRIGIDE INDIVISION

Le couple de concubins (lire p. 24) ou les époux mariés sous le régime de la séparation des biens qui achètent leur résidence sont, bien souvent sans le savoir, en indivision (quote-parts de 50/50, 60/40, etc.). C'est aussi le cas lorsque plusieurs personnes héritent d'un même bien. L'ensemble des propriétaires de l'immeuble doit alors apprendre à le gérer de concert et s'entendre pour prendre des décisions communes. Ce qui, dans la réalité, peut vite devenir source de tensions, voire de graves conflits...

Chaque propriétaire a en effet des droits sur la totalité du bien. Les décisions importantes doivent être prises à la majorité des deux tiers, notamment tous les actes de gestion (travaux, location du bien, factures, etc.). Tous les propriétaires, dits « indivisaires », ont leur mot à dire ! En prime, « nul ne peut être contraint à rester dans l'indivision », énonce le Code civil. En clair, chacun peut vendre ses parts indivises à tout moment et récu-

pérer sa mise. Si les autres propriétaires n'ont pas les moyens financiers de racheter ces parts, il n'y a pas d'autre choix que de vendre le bien.

## LIBERTÉ DE GESTION

En constituant une société civile, vous écartez le risque de voir le patrimoine se dilapider. Tout associé est libre de vendre ses parts, mais, s'il ne trouve pas d'acheteur, il ne peut forcer les autres à vendre les leurs.

Par ailleurs, pour plus de facilité, vous pouvez nommer un gérant chargé d'effectuer les démarches nécessaires à la vie de l'immeuble. Ce dernier dispose de pouvoirs de décision plus ou moins étendus via les statuts. Vous pouvez décider en amont qu'il revête à la fois les mêmes fonctions qu'un agent immobilier et un syndic de copropriété (trouver des locataires, signer le bail, demander des devis pour des réparations et engager les frais, tenir la comptabilité, etc.). Vous pouvez aussi spécifier que certaines décisions (pour les travaux, par exemple) doivent être prises à la majorité simple (51 % des parts) ou d'autres à celle des deux tiers ou carrément à l'unanimité.

**Si leur rédaction est libre, « il faut bien ficeler les statuts dès le départ, conseille Stéphane Van Huffel, du cabinet Wast and Van. Ils peuvent toutefois être modifiés en assemblée générale, de même que les pouvoirs du gérant ». Encore et toujours de la souplesse...**