

PASCAL DÉNOS

Diplômé d'expertise-comptable

DESS en Banques et Finances

GUIDE PRATIQUE DE LA SCI

Sixième édition

© Groupe Eyrolles, 1998, 2001, 2004, 2008, 2010, 2012

ISBN : 978-2-212-55283-6

EYROLLES

Éditions d'Organisation

TABLE DES MATIÈRES

Chapitre I

CONSTITUER UNE SCI POUR MIEUX GÉRER SON PATRIMOINE IMMOBILIER

| | |
|--|----|
| 1. La SCI en bref | 1 |
| 2. La gestion d'un patrimoine privé | 3 |
| 2.1. Pourquoi se constituer un patrimoine ?..... | 3 |
| 2.2. Acquérir un patrimoine immobilier..... | 4 |
| 2.2.1. Développer une activité d'investisseur en immobilier locatif..... | 4 |
| 2.2.2. Investir dans une résidence de loisirs..... | 8 |
| 2.3. Protéger son patrimoine des créanciers et de la famille..... | 10 |
| 2.3.1. Constituer une SCI pour se protéger des créanciers..... | 10 |
| 2.3.2. Constituer une SCI pour se protéger de la famille..... | 12 |
| 3. La transmission d'un patrimoine | 18 |
| 3.1. La constitution d'une SCI permet d'éviter l'indivision..... | 18 |
| 3.1.1. SCI et personnalité morale..... | 18 |
| 3.1.2. Comparaison entre la SCI et l'indivision..... | 19 |
| 3.2. La constitution d'une SCI permet de réduire le coût de la transmission..... | 20 |
| 3.2.1. Minoration de la valeur des parts de la SCI..... | 20 |
| 3.2.2. Clause de partage inégal..... | 21 |
| 3.2.3. Associer les enfants dans la SCI pour l'acquisition d'un immeuble..... | 23 |
| 3.2.4. Vente des parts de la SCI..... | 24 |
| 3.2.5. La constitution d'une SCI permet de réduire les droits de mutation en cas de donation..... | 25 |

| | |
|---|----|
| 4. La gestion d'un patrimoine professionnel | 29 |
| 4.1. Activité professionnelle exercée dans le cadre d'une entreprise individuelle | 29 |
| 4.1.1. <i>Immobilier professionnel inscrit à l'actif de l'entreprise ou affecté au patrimoine privé ?</i> | 29 |
| 4.1.2. <i>Apporter le local professionnel à une SCI constitue un montage astucieux</i> | 34 |
| 4.2. Activité professionnelle exercée en société | 36 |
| 4.2.1. <i>L'immobilier est inscrit au bilan de la société</i> | 36 |
| 4.2.2. <i>L'immobilier est détenu par une SCI</i> | 39 |
| 4.2.3. <i>Comment transférer un immeuble inscrit au bilan d'une société commerciale à une SCI ?</i> | 40 |
| 4.3. SCI et sociétés d'exploitation : cas pratiques | 41 |
| 4.3.1. <i>Vendre son immeuble à une SCI et son fonds de commerce à une SARL</i> | 41 |
| 4.3.2. <i>Démarrer son activité</i> | 45 |
| 4.4. SCI et association | 47 |
| 4.5. SCI et agritourisme | 48 |
| 5. La SCI est-elle la structure adaptée pour gérer l'immobilier ? | 48 |
| 6. SCI, stratégies fiscales et abus de droit | 55 |
| 6.1. Abus de droits, fraude fiscale et choix fiscaux | 56 |
| 6.2. Ne pas confondre abus de droit et requalification | 57 |
| 6.2.1. <i>Abus de droit</i> | 57 |
| 6.2.2. <i>Requalification</i> | 57 |
| 6.3. Habileté fiscale ou abus de droit ? | 58 |
| 6.3.1. <i>Le montage d'optimisation fiscale est fictif</i> | 58 |
| 6.3.2. <i>Le montage a pour seul but d'éviter l'impôt</i> | 60 |
| 6.4. La répression de l'abus de droit | 63 |
| 6.5. L'assurance anti-abus de droit : le rescrit fiscal | 63 |

Chapitre 2

LA CRÉATION DE LA SCI

| | |
|---|----|
| 1. La rédaction des statuts | 67 |
| 1.1. Attention aux SCI fictives | 68 |
| 1.2. Les associés | 69 |
| 1.2.1. <i>SCI entre époux</i> | 69 |
| 1.2.2. <i>Comment protéger l'associé mineur d'une SCI</i> | 70 |
| 1.3. Les apports | 71 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 1.4. | La participation aux résultats..... | 72 |
| 1.4.1. | <i>Participation aux bénéfices</i> | 72 |
| 1.4.2. | <i>Participation aux pertes</i> | 72 |
| 1.4.3. | <i>En présence d'un démembrement de parts de la société civile</i> | 73 |
| 1.5. | Comment élaborer les statuts ?..... | 73 |
| 1.5.1. | <i>Acte sous seing privé</i> | 73 |
| 1.5.2. | <i>Acte authentique</i> | 75 |
| 1.6. | L'objet social..... | 76 |
| 1.6.1. | <i>L'activité doit être civile</i> | 76 |
| 1.6.2. | <i>Attention au changement d'objet social ou d'activité réelle !</i> | 77 |
| 1.7. | Le nom..... | 78 |
| 1.8. | Le siège social..... | 78 |
| 1.9. | La durée..... | 78 |
| 1.10. | Les rapports avec les tiers..... | 78 |
| 1.11. | Les droits des associés..... | 79 |
| 1.12. | La fin de la société..... | 79 |
| 1.13. | Les clauses facultatives..... | 79 |
| 2. | Le capital social | 80 |
| 2.1. | Capital faible ou capital élevé ?..... | 81 |
| 2.1.1. | <i>Capital faible</i> | 81 |
| 2.1.2. | <i>Capital élevé</i> | 83 |
| 2.2. | Faut-il adopter un capital variable ?..... | 84 |
| 2.3. | Libération immédiate ou différée du capital social ?..... | 84 |
| 2.3.1. | <i>Modalités pratiques de libération du capital de la SCI</i> | 84 |
| 2.3.2. | <i>Un capital élevé et non libéré permet-il de réduire les plus-values de cession des parts sociales ?</i> | 87 |
| 2.3.3. | <i>Risques et opportunités d'un capital non libéré</i> | 91 |
| 3. | Le coût de la constitution | 95 |
| 3.1. | Les frais à la charge de la société..... | 95 |
| 3.1.1. | <i>Les droits d'apport</i> | 95 |
| 3.1.2. | <i>Les honoraires de constitution de la SCI et les autres frais</i> | 104 |
| 3.2. | Les frais à la charge des associés..... | 104 |
| 4. | Les formalités pour l'immatriculation de la SCI | 105 |
| 4.1. | Chronologie des démarches et délais à respecter..... | 105 |
| 4.2. | L'enregistrement des statuts..... | 106 |
| 4.3. | La publication d'un avis de constitution..... | 106 |

| | | |
|------|--|-----|
| 4.4. | Le dépôt du dossier au centre de formalités des entreprises du tribunal de commerce | 107 |
| 4.5. | La déclaration fiscale d'existence | 107 |

Chapitre 3

LA GESTION DE LA SCI

| | | |
|-----------|---|------------|
| 1. | Le gérant de la SCI | 109 |
| 1.1. | Le statut fiscal et social du gérant | 109 |
| 1.1.1. | <i>Rémunération du gérant.....</i> | 109 |
| 1.1.2. | <i>Régime fiscal et social des rémunérations du gérant.....</i> | 109 |
| 1.2. | Comment le gérant est-il nommé ? | 111 |
| 1.2.1. | <i>Qui peut être gérant d'une SCI ?.....</i> | 111 |
| 1.2.2. | <i>La procédure à suivre.....</i> | 112 |
| 1.3. | La cessation des fonctions du gérant | 113 |
| 1.3.1. | <i>La révocation du gérant.....</i> | 113 |
| 1.3.2. | <i>La démission du gérant</i> | 113 |
| 1.4. | Les pouvoirs du gérant..... | 114 |
| 1.4.1. | <i>Les pouvoirs du gérant à l'égard des tiers.....</i> | 114 |
| 1.4.2. | <i>Les pouvoirs du gérant à l'égard des associés</i> | 115 |
| 1.5. | La responsabilité du gérant | 116 |
| 1.5.1. | <i>La responsabilité civile</i> | 116 |
| 1.5.2. | <i>La responsabilité fiscale et pénale</i> | 118 |
| 2. | Le pouvoir de décision des associés et le droit à l'information | 118 |
| 2.1. | Le pouvoir de décision des associés | 118 |
| 2.1.1. | <i>Les assemblées d'associés</i> | 119 |
| 2.1.2. | <i>La consultation écrite</i> | 127 |
| 2.1.3. | <i>La signature d'un acte par tous les associés</i> | 128 |
| 2.1.4. | <i>Attention à l'abus de majorité ou de minorité !</i> | 128 |
| 2.2. | Le droit à l'information des associés | 129 |
| 3. | Acquisition et financement du patrimoine immobilier par la SCI | 130 |
| 3.1. | Les frais à payer par la SCI pour l'acquisition du patrimoine immobilier..... | 130 |
| 3.2. | Le financement par apport en capital | 132 |
| 3.3. | Le financement par apport en compte courant..... | 132 |
| 3.3.1. | <i>Les modalités de fonctionnement.....</i> | 132 |
| 3.3.2. | <i>Le financement par emprunt bancaire est préférable à l'apport en compte courant.....</i> | 135 |

| | | |
|-----------|---|-----|
| 3.3.3. | <i>Cas pratique : financement par emprunt à remboursement constant et compte courant des parents ; détention de la pleine propriété des parts par les enfants</i> | 137 |
| 3.4. | Le financement par emprunt bancaire | 139 |
| 3.4.1. | <i>L'emprunt in fine permet d'optimiser fiscalement</i> | 140 |
| 3.4.2. | <i>Cas pratique : emprunt in fine, démembrement, dilution et optimisation fiscale</i> | 141 |
| 3.5. | Le financement par crédit-bail immobilier | 146 |
| 3.5.1. | <i>La situation de la SCI en cours de crédit-bail</i> | 146 |
| 3.5.2. | <i>Situation de la SCI à la fin du contrat de crédit-bail</i> | 148 |
| 3.6. | Financement par un bail à construction | 152 |
| 3.6.1. | <i>Le régime du bail à construction</i> | 152 |
| 3.6.2. | <i>L'imposition dans le cadre d'un bail à construction</i> | 154 |
| 4. | Les garanties demandées par le banquier pour le financement de la SCI | 159 |
| 4.1. | Le nantissement des parts sociales..... | 159 |
| 4.2. | Le cautionnement de la SCI..... | 160 |
| 4.3. | L'inscription hypothécaire sur l'immeuble | 161 |
| 4.4. | La caution des associés | 162 |
| 5. | La location de l'immeuble social par la SCI | 163 |
| 5.1. | La SCI met gratuitement l'immeuble social à la disposition de ses associés | 163 |
| 5.2. | La SCI loue l'immeuble social aux associés ou à des tiers | 164 |
| 5.2.1. | <i>La rédaction du contrat de location</i> | 164 |
| 5.2.2. | <i>La détermination du loyer</i> | 165 |
| 6. | La gestion fiscale de la TVA | 170 |
| 6.1. | La TVA immobilière lors de l'acquisition de l'immeuble social | 170 |
| 6.2. | La TVA immobilière lors de la revente de l'immeuble social | 172 |
| 6.3. | La TVA sur les loyers | 173 |
| 6.3.1. | <i>La SCI doit-elle opter pour la TVA ?</i> | 173 |
| 6.3.2. | <i>La TVA : comment ça marche ?</i> | 174 |
| 6.3.3. | <i>La SCI peut-elle opter pour la TVA ?</i> | 175 |
| 6.3.4. | <i>Quelles sont les modalités de l'option pour la TVA ?</i> | 176 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 6.3.5. | <i>Les régimes de déclaration en matière de TVA sur les loyers</i> | 177 |
| 6.4. | Le paiement de la TVA | 177 |
| 7. | La gestion fiscale de l'imposition des bénéfices | 180 |
| 7.1. | Le régime d'imposition des bénéfices de la SCI transparente..... | 181 |
| 7.1.1. | <i>Les parts de la SCI sont conservées dans le patrimoine privé des associés</i> | 181 |
| 7.1.2. | <i>Les parts de la société civile sont inscrites à l'actif du bilan d'une entreprise</i> | 187 |
| 7.2. | Le régime d'imposition des bénéfices de la SCI soumise à l'IS | 190 |
| 7.2.1. | <i>L'option pour l'IS</i> | 190 |
| 7.2.2. | <i>La société imposée à l'IS est idéale en période de constitution d'un patrimoine</i> | 192 |
| 7.2.3. | <i>Une société civile imposée à l'IS permet de jouer sur les distributions de dividendes pour minorer l'IR des associés</i> | 195 |
| 7.2.4. | <i>La société imposée à l'IS est idéale pour compenser les déficits d'une activité avec les bénéfices d'une autre activité</i> | 195 |
| 7.2.5. | <i>L'option pour l'IS est conseillée pour le financement de l'immobilier par crédit-bail</i> | 197 |
| 7.2.6. | <i>Un choix subi : les sociétés civiles qui exercent une activité commerciale !</i> | 198 |
| 7.2.7. | <i>L'option pour l'IS : un choix à mûrir !</i> | 202 |
| 7.2.8. | <i>Arbitrage IS-IR pour une location nue</i> | 203 |
| 7.3. | Calcul de l'imposition quand la SCI est imposée sur le revenu | 211 |
| 7.3.1. | <i>Les revenus imposables</i> | 211 |
| 7.3.2. | <i>Les charges déductibles</i> | 214 |
| 7.3.3. | <i>La gestion du déficit foncier d'une SCI</i> | 216 |
| 7.4. | Calcul de l'imposition quand la SCI est soumise à l'impôt sur les sociétés..... | 218 |
| 7.5. | Détermination du résultat imposable et établissement des déclarations fiscales de la SCI..... | 221 |
| 8. | La gestion fiscale de l'ISF | 227 |
| 8.1. | Immeuble professionnel isolé au sein d'une SCI | 227 |
| 8.2. | Minorer les comptes courants pour diminuer la base imposable à l'ISF | 230 |
| 8.3. | La décote de la société civile immobilière | 231 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 8.3.1. | <i>La décote pour des parts sociales en pleine propriété</i> | 231 |
| 8.3.2. | <i>La décote pour des parts sociales démembrées</i> | 231 |
| 8.3.3. | <i>Cas pratique : évaluation ISF, décote et sociétés en cascade</i> | 232 |
| 9. | La gestion comptable de la SCI | 235 |
| 9.1. | La SCI doit-elle tenir une comptabilité ? | 235 |
| 9.1.1. | <i>La tenue d'une comptabilité permet d'évaluer les droits des associés</i> | 236 |
| 9.1.2. | <i>La tenue d'une comptabilité permet d'éviter certaines taxations</i> | 237 |
| 9.2. | Comment tenir la comptabilité d'une SCI ? | 237 |
| 9.3. | Comment déterminer le résultat fiscal à partir du résultat comptable ?..... | 239 |
| 9.3.1. | <i>La SCI relève de l'IR</i> | 240 |
| 9.3.2. | <i>La SCI relève de l'IS</i> | 240 |
| 9.3.3. | <i>La SCI n'a pas opté pour l'IS, mais des parts sociales sont inscrites au bilan de l'entreprise commerciale d'un associé</i> | 240 |
| 9.3.4. | <i>Passage du résultat comptable au résultat fiscal</i> | 241 |
| 9.4. | Faut-il amortir l'immeuble de la SCI ? | 245 |
| 9.5. | Les conséquences des modalités d'affectation du résultat de la SCI..... | 246 |

Chapitre 4

LA SORTIE DE LA SCI

| | | |
|-----------|---|------------|
| 1. | La vente des parts de la SCI | 251 |
| 1.1. | La marche à suivre pour céder les parts sociales | 251 |
| 1.1.1. | <i>Évaluer les parts sociales</i> | 251 |
| 1.1.2. | <i>Établir un acte de cession</i> | 253 |
| 1.1.3. | <i>Obtenir l'agrément du cessionnaire</i> | 253 |
| 1.1.4. | <i>Informers la SCI de la cession</i> | 256 |
| 1.1.5. | <i>Informers les tiers de la cession</i> | 257 |
| 1.2. | Les conséquences juridiques de la cession des parts sociales | 257 |
| 1.3. | Les conséquences fiscales de la cession des parts sociales | 258 |
| 1.3.1. | <i>Les droits d'enregistrement sur l'acquisition des parts sociales</i> | 259 |

| | |
|---|-----|
| 1.3.2. <i>L'imposition de la plus-value sur la vente des parts sociales</i> | 262 |
| 2. La transmission des parts de la SCI | 272 |
| 2.1. Les conséquences juridiques de la transmission des parts sociales | 272 |
| 2.1.1. <i>Transmission des parts sociales par succession</i> | 272 |
| 2.1.2. <i>Transmission des parts sociales par donation</i> | 274 |
| 2.2. Les conséquences fiscales de la transmission des parts sociales | 275 |
| 2.2.1. <i>La plus-value latente sur les parts sociales transmises à titre gratuit n'est pas imposée</i> | 275 |
| 2.2.2. <i>Les droits de mutation à titre gratuit</i> | 276 |
| 3. Le retrait d'un associé de la SCI | 281 |
| 3.1. Les modalités du retrait d'un associé | 282 |
| 3.2. Les conséquences civiles du retrait d'un associé..... | 284 |
| 3.3. Les conséquences fiscales du retrait d'un associé | 285 |
| 3.3.1. <i>Les droits d'enregistrement</i> | 285 |
| 3.3.2. <i>Les impôts directs</i> | 286 |
| 4. Dissolution, liquidation et partage de la SCI | 287 |
| 4.1. La dissolution de la SCI | 287 |
| 4.2. La liquidation de la SCI..... | 287 |
| 4.3. Le partage de la SCI..... | 288 |
| 4.4. Les incidences fiscales du partage de la SCI..... | 289 |
| 4.4.1. <i>La SCI est soumise à l'impôt sur le revenu</i> | 289 |
| 4.4.2. <i>La SCI est soumise à l'impôt sur les sociétés</i> | 289 |
| 5. Vente de l'immeuble de la SCI et distribution du prix de vente aux associés | 291 |

Chapitre 5

USUFRUIT TEMPORAIRE ET OPTIMISATION FISCALE DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DANS LE CADRE D'UNE SCI

| | |
|--|-----|
| 1. La donation temporaire de l'usufruit d'un immeuble ou des parts de SCI par des parents à leurs enfants | 296 |
| 1.1. Donation temporaire d'usufruit par des parents à leurs enfants..... | 296 |
| 1.2. Donation temporaire d'usufruit à une association | 297 |

| | |
|---|-----|
| 2. Cession temporaire de l'usufruit d'un immeuble ou d'une SCI à la société d'exploitation | 297 |
| 2.1. Comment évaluer la valeur de l'usufruit ? | 297 |
| 2.2. Intérêt patrimonial et fiscal d'une stratégie de cession temporaire d'usufruit..... | 298 |
| 2.2.1. <i>Conséquences pour le dirigeant de la société</i> | 298 |
| 2.2.2. <i>Conséquences pour la société commerciale</i> | 299 |
| 2.3. Cas pratique : cession temporaire de l'usufruit d'un immeuble à la société exploitante | 300 |
| 2.3.1. <i>Présentation du cas pratique</i> | 300 |
| 2.3.2. <i>Évaluation de l'usufruit</i> | 301 |
| 2.3.3. <i>Conséquences fiscales pour le dirigeant</i> | 302 |
| 2.3.4. <i>Conséquences fiscales au niveau de la société</i> | 302 |
| 2.4. Cas pratique : cession temporaire de l'usufruit de parts de SCI à la société d'exploitation | 304 |
| 2.4.1. <i>Présentation du cas pratique</i> | 304 |
| 2.4.2. <i>Évaluation de l'usufruit</i> | 305 |
| 2.4.3. <i>Conséquences fiscales pour le dirigeant</i> | 305 |
| 2.4.4. <i>Conséquences fiscales au niveau de la société d'exploitation</i> | 305 |
| 2.5. Abus de droit, acte anormal de gestion et abus de biens sociaux..... | 307 |
| 2.5.1. <i>Abus de droit</i> | 307 |
| 2.5.2. <i>Acte anormal de gestion</i> | 308 |
| 2.5.3. <i>Abus de biens sociaux</i> | 308 |

Chapitre 6

CAS PRATIQUES D'OPTIMISATION DU PATRIMOINE

| | |
|---|-----|
| 1. Location meublée avec prestations parahôtelières et revenus fonciers | 311 |
| 1.1. Pertinence de l'investissement | 311 |
| 1.2. Cadre juridique et fiscal..... | 312 |
| 1.2.1. <i>Présentation synthétique</i> | 312 |
| 1.2.2. <i>Approfondissement</i> | 313 |
| 1.3. L'emprunt | 314 |
| 1.4. L'assurance-vie | 314 |
| 1.5. La SARL d'exploitation | 315 |
| 1.6. Plan de financement et compte de résultat prévisionnels, taux de rentabilité interne | 317 |
| 1.7. Coût de l'échéancier pour une VEFA | 320 |

| | |
|---|-----|
| 2. Location nue pour se constituer un patrimoine immobilier et arbitrage IS/IR | 321 |
| 3. Location nue pour gérer un patrimoine immobilier et arbitrage IS/IR | 327 |
| 4. Défiscalisation Scellier | 330 |
| 4.1. Cadre juridique et fiscal..... | 330 |
| 4.2. Cas pratique..... | 331 |
| INDEX | 335 |