Pascal Dénos

Diplômé d'expertise-comptable
DESS en Banques et Finances

GUIDE PRATIQUE DE LA SCI

Bien gérer son patrimoine

Huitième édition

EYROLLES

© Groupe Eyrolles, 1998, 2001, 2004, 2008, 2010, 2012, 2013, 2014
ISBN : 978-2-212-55995-8

TABLE DES MATIÈRES

SUPPLÉMENTS INTERNET V

Chapitre 1

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
2.2.3. Associer les enfants dans une SCI familiale 10
2.3. Protéger son patrimoine des créanciers et de la famille 11
2.3.1. Constituer une SCI pour se protéger des créanciers 11
2.3.2. Constituer une SCI pour se protéger de la famille 13
3. La transmission d'un patrimoine 19
3.1. La constitution d'une SCI permet d'éviter l'indivision 19
3.1.1. SCI et personnalité morale 19
3.1.2. Comparaison entre la SCI et l'indivision 20
3.2. La constitution d'une SCI permet de réduire le coût de la transmission 21
3.2.1. Minoration de la valeur des parts de la SCI 21
3.2.2. Clause de partage inégal 22
3.2.3. Vente des parts de la SCI 24
3.2.4. La constitution d'une SCI permet de réduire les droits de mutation en cas de donation 25

© Groupe Eyrolles

4. La gestion d'un patrimoine professionnel 29
4.1. Activité professionnelle exercée dans le cadre d'une entreprise individuelle 29
4.1.1. Immobilier professionnel inscrit à l'actif de l'entreprise ou affecté au patrimoine privé ? 29
4.1.2. Apporter le local professionnel à une SCI constitue un montage astucieux 34
4.2. Activité professionnelle exercée en société 36
4.2.1. L'immobilier est inscrit au bilan de la société 36
4.2.2. L'immobilier est détenu par une SCI 39
4.2.3. Comment transférer un immeuble inscrit au bilan d'une société commerciale à une SCI ? 40
4.3. SCI et sociétés d'exploitation : cas pratiques 41
4.3.1. Vendre son immeuble à une SCI et son fonds de commerce à une SARL 41
4.3.2. Démarrer son activité 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 ? 49
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. Abus de droit 57
6.2.2. Requalification 57
6.3. Habileté fiscale ou abus de droit ? 58
6.3.1. Le montage d'optimisation fiscale est fictif 58
6.3.2. Le montage a pour seul but d'éluder l'impôt 62
6.4. La répression de l'abus de droit 65
6.5. L'assurance anti-abus de droit : le rescrit fiscal 65

Chapitre 2
LA CRÉATION DE LA SCI

1. La rédaction des statuts 67
1.1. Les associés 67
1.1.1. SCI entre époux 68
1.1.2. Comment protéger l'associé mineur d'une SCI 68
1.2. Les apports 69
1.3. La participation aux résultats 69

© Groupe Eyrolles

1.3.1. Participation aux bénéfices 70
1.3.2. Participation aux pertes 70
1.3.3. En présence d'un démembrement de parts de la société civile 70
1.4. Comment élaborer les statuts ? 71
1.4.1. Acte sous seing privé 71
1.4.2. Acte authentique 72
1.5. L'objet social 73
1.5.1. L'activité doit être civile 73
1.5.2. Attention au changement d'objet social ou d'activité réelle ! 74
1.6. Le nom 75
1.7. Le siège social 75
1.8. La durée 76
1.9. Les rapports avec les tiers 76
1.10. Les droits des associés 76
1.11. La fin de la société 76
1.12. Les clauses facultatives 77
1.13. La nomination du gérant 77
2. Le capital social 77
2.1. Les différents types d'apports 78
2.2. Capital faible ou capital élevé ? 79
2.2.1. Capital faible 79
2.2.2. Capital élevé 81
2.3. Faut-il adopter un capital variable ? 82
2.4. Libération immédiate ou différée du capital social ? 82
2.4.1. Modalités pratiques de libération du capital de la SCI 82
2.4.2. Un capital élevé et non libéré permet-il de réduire les plus-values de cession des parts sociales ? 85
2.4.3. Risques et opportunités d'un capital non libéré 89
3. Le coût de la constitution 93
3.1. Les frais à la charge de la société 93
3.1.1. Les droits d'apport 93
3.1.2. Les honoraires de constitution de la SCI et les autres frais 102
3.2. Les frais à la charge des associés 102
4. Les formalités pour l'immatriculation de la SCI 103
4.1. Chronologie des démarches et délais à respecter 103
4.2. L'enregistrement des statuts 104
4.3. La publication d'un avis de constitution 104

© Groupe Eyrolles

4.4. Le dépôt du dossier au centre de formalités des entreprises du tribunal de commerce 105
4.5. La déclaration fiscale d'existence 105

Chapitre 3

LA GESTION DE LA SCI

1. Le gérant de la SCI 107
1.1. Le statut fiscal et social du gérant 107
1.1.1. Rémunération du gérant 107
1.1.2. Régime fiscal et social des rémunérations du gérant 107
1.2. Comment le gérant est-il nommé ? 109
1.2.1. Qui peut être gérant d'une SCI ? 109
1.2.2. La procédure à suivre 110
1.3. La cessation des fonctions du gérant 111
1.3.1. La révocation du gérant 111
1.3.2. La démission du gérant 111
1.4. Les pouvoirs du gérant 112
1.4.1. Les pouvoirs du gérant à l'égard des tiers 112
1.4.2. Les pouvoirs du gérant à l'égard des associés 113
1.5. La responsabilité du gérant 114
1.5.1. La responsabilité civile 114
1.5.2. La responsabilité fiscale et pénale 116
2. Le pouvoir de décision des associés et le droit à l'information 116
2.1. Le pouvoir de décision des associés 116
2.1.1. Les assemblées d'associés 117
2.1.2. La consultation écrite 125
2.1.3. La signature d'un acte par tous les associés 126
2.1.4. Attention à l'abus de majorité ou de minorité ! 126
2.2. Le droit à l'information des associés 127
3. Acquisition et financement du patrimoine immobilier par la SCI 128
3.1. Les frais à payer par la SCI pour l'acquisition du patrimoine immobilier 128
3.2. Le financement par apport en capital 130
3.3. Le financement par apport en compte courant 130
3.3.1. Les modalités de fonctionnement 130
3.3.2. Le financement par emprunt bancaire est préférable à l'apport en compte courant 132

© Groupe Eyrolles

3.3.3. Cas pratique : financement par emprunt à remboursement constant et compte courant des parents ; détention de la pleine propriété des parts par les enfants 136
3.4. Le financement par emprunt bancaire 139
3.4.1. L'emprunt in fine *permet d'optimiser fiscalement* 139
3.4.2. Cas pratique : emprunt in fine*, démembrement, dilution et optimisation fiscale* 141
3.5. Le financement par crédit-bail immobilier 146
3.5.1. La situation de la SCI en cours de crédit-bail 146
3.5.2. Situation de la SCI à la fin du contrat de crédit-bail 148
3.6. Financement par un bail à construction 152
3.6.1. Le régime du bail à construction 152
3.6.2. L'imposition dans le cadre d'un bail à construction 153
4. Les garanties demandées par le banquier pour le financement de la SCI 158
4.1. Le nantissement des parts sociales 158
4.2. Le cautionnement de la SCI 159
4.3. L'inscription hypothécaire sur l'immeuble 160
4.4. La caution des associés 161
5. La location de l'immeuble social par la SCI 162
5.1. La SCI met gratuitement l'immeuble social à la disposition de ses associés 162
5.2. La SCI loue l'immeuble social aux associés ou à des tiers 163
5.2.1. La rédaction du contrat de location 163
5.2.2. La détermination du loyer 164
6. La gestion fiscale de la TVA 169
6.1. La TVA immobilière lors de l'acquisition de l'immeuble social 169
6.2. La TVA immobilière lors de la revente de l'immeuble social 171
6.3. La TVA sur les loyers 172
6.3.1. La SCI doit-elle opter pour la TVA ? 172
6.3.2. La TVA : comment ça marche ? 174
6.3.3. La SCI peut-elle opter pour la TVA ? 174
6.3.4. Quelles sont les modalités de l'option pour la TVA ? 175

© Groupe Eyrolles

6.3.5. Les régimes de déclaration en matière de TVA sur les loyers 176
6.4. Le paiement de la TVA 176
7. La gestion fiscale de l'imposition des bénéfices 179
7.1. Le régime d'imposition des bénéfices de la SCI transparente 179
7.1.1. Les parts de la SCI sont conservées dans le patrimoine privé des associés 179
7.1.2. Les parts de la société civile sont inscrites à l'actif du bilan d'une entreprise 185
7.2. Le régime d'imposition des bénéfices de la SCI soumise à l'IS 190
7.2.1. L'option pour l'IS 190
7.2.2. La société imposée à l'IS est idéale en période de constitution d'un patrimoine 191
7.2.3. Une société civile imposée à l'IS permet de jouer sur les distributions de dividendes pour minorer l'IR des associés 194
7.2.4. La société imposée à l'IS est idéale pour compenser les déficits d'une activité avec les bénéfices d'une autre activité 195
7.2.5. L'option pour l'IS est conseillée pour le financement de l'immobilier par crédit-bail 195
7.2.6. Un choix subi : les sociétés civiles qui exercent une activité commerciale ! 197
7.2.7. L'option pour l'IS : un choix à mûrir ! 201
7.2.8. Arbitrage IS-IR pour une location nue 202
7.3. Calcul de l'imposition quand la SCI est imposée sur le revenu 210
7.3.1. Les revenus imposables 210
7.3.2. Les charges déductibles 213
7.3.3. La gestion du déficit foncier d'une SCI 215
7.4. Calcul de l'imposition quand la SCI est soumise à l'impôt sur les sociétés 217
7.5. Détermination du résultat imposable et établissement des déclarations fiscales de la SCI 220
8. La gestion fiscale de l'ISF 225
8.1. Immeuble professionnel isolé au sein d'une SCI 226
8.2. Minorer les comptes courants pour diminuer la base imposable à l'ISF 229
8.3. La décote de la société civile immobilière 230

© Groupe Eyrolles

8.3.1. La décote pour des parts sociales en pleine propriété 230
8.3.2. La décote pour des parts sociales démembrées 230
8.3.3. Cas pratique : évaluation ISF, décote et sociétés en cascade 230
9. La gestion comptable de la SCI 233
9.1. La SCI doit-elle tenir une comptabilité ? 233
9.1.1. La tenue d'une comptabilité permet d'évaluer les droits des associés 235
9.1.2. La tenue d'une comptabilité permet d'éviter certaines taxations 235
9.2. Comment tenir la comptabilité d'une SCI ? 235
9.3. Comment déterminer le résultat fiscal à partir du résultat comptable ? 237
9.3.1. La SCI relève de l'IR 238
9.3.2. La SCI relève de l'IS 238
9.3.3. La SCI n'a pas opté pour l'IS, mais des parts sociales sont inscrites au bilan de l'entreprise commerciale d'un associé 239
9.3.4. Passage du résultat comptable au résultat fiscal 239
9.4. Faut-il amortir l'immeuble de la SCI ? 243
9.5. Les conséquences des modalités d'affectation du résultat de la SCI 244

Chapitre 4
LA SORTIE DE LA SCI

1. La vente des parts de la SCI 249
1.1. La marche à suivre pour céder les parts sociales 249
1.1.1. Évaluer les parts sociales 249
1.1.2. Établir un acte de cession 251
1.1.3. Obtenir l'agrément du cessionnaire 251
1.1.4. Informer la SCI de la cession 254
1.1.5. Informer les tiers de la cession 255
1.2. Les conséquences juridiques de la cession des parts sociales 255
1.3. Les conséquences fiscales de la cession des parts sociales 256
1.3.1. Les droits d'enregistrement sur l'acquisition des parts sociales 257

© Groupe Eyrolles

1.3.2. L'imposition de la plus-value sur la vente des parts sociales 260
2. La transmission des parts de la SCI 270
2.1. Les conséquences juridiques de la transmission des parts sociales 270
2.1.1. Transmission des parts sociales par succession 270
2.1.2. Transmission des parts sociales par donation 272
2.2. Les conséquences fiscales de la transmission des parts sociales 273
2.2.1. La plus-value latente sur les parts sociales transmises à titre gratuit n'est pas imposée 273
2.2.2. Les droits de mutation à titre gratuit 274
3. Le retrait d'un associé de la SCI 280
3.1. Les modalités du retrait d'un associé 280
3.2. Les conséquences civiles du retrait d'un associé 282
3.3. Les conséquences fiscales du retrait d'un associé 283
3.3.1. Les droits d'enregistrement 283
3.3.2. Les impôts directs 284
4. Dissolution, liquidation et partage de la SCI 285
4.1. La dissolution de la SCI 285
4.2. La liquidation de la SCI 285
4.3. Le partage de la SCI 286
4.4. Les incidences fiscales du partage de la SCI 287
4.4.1. La SCI est soumise à l'impôt sur le revenu 287
4.4.2. La SCI est soumise à l'impôt sur les sociétés 287
5. Vente de l'immeuble de la SCI et distribution du prix de vente aux associés 289

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 294
1.1. Donation temporaire d'usufruit par des parents à leurs enfants 294
1.2. Donation temporaire d'usufruit à une association 295

© Groupe Eyrolles

2. Cession temporaire de l'usufruit d'un immeuble ou d'une SCI à la société d'exploitation 295
2.1. Comment évaluer la valeur de l'usufruit ? 295
2.2. Intérêt patrimonial et fiscal d'une stratégie de cession temporaire d'usufruit 296
2.2.1. Conséquences pour le dirigeant de la société 296
2.2.2. Conséquences pour la société commerciale 297
2.3. Cas pratique : cession temporaire de l'usufruit d'un immeuble à la société exploitante 298
2.3.1. Présentation du cas pratique 298
2.3.2. Évaluation de l'usufruit 299
2.3.3. Conséquences fiscales pour le dirigeant 300
2.3.4. Conséquences fiscales au niveau de la société 300
2.4. Cas pratique : cession temporaire de l'usufruit de parts de SCI à la société d'exploitation 302
2.4.1. Présentation du cas pratique 302
2.4.2. Évaluation de l'usufruit 303
2.4.3. Conséquences fiscales pour le dirigeant 303
2.4.4. Conséquences fiscales au niveau de la société d'exploitation 303
2.5. Abus de droit, acte anormal de gestion et abus de biens sociaux 306
2.5.1. Abus de droit 306
2.5.2. Acte anormal de gestion 306
2.5.3. Abus de biens sociaux 307
3. Transfert de la nue-propriété de l'immeuble commercial à une SCI 307
3.1. Présentation 307
3.2. Cession de la nue-propriété à une SCI 308
3.3. Apport de la nue-propriété à une SCI 309

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. Présentation synthétique 312
1.2.2. Approfondissement 314

© Groupe Eyrolles

1.3. L'emprunt 315
1.4. L'assurance-vie 315
1.5. La SARL d'exploitation 316
1.6. Plan de financement et compte de résultat prévisionnels, taux de rentabilité interne 318
1.7. Coût de l'échéancier pour une VEFA 321
2. Location nue pour se constituer un patrimoine immobilier et arbitrage IS/IR 322
3. Location nue pour gérer un patrimoine immobilier et arbitrage IS/IR 328
4. Défiscalisation Duflot 331
4.1. Cadre juridique et fiscal 331
4.2. Cas pratique 332

INDEX 335

© Groupe Eyrolles

Les parts sociales de la SCI sont soumises à **l'impôt de solidarité sur la fortune** sauf si elles constituent l'outil de travail de l'associé.

La **vente des parts sociales** de la SCI est soumise à la procédure d'agrément des associés. La plus-value réalisée est imposée, en principe, selon le régime des plus-values immobilières. L'acquéreur doit payer des droits d'enregistrement au taux de 5 % car la SCI est une société à prépondérance immobilière. La SCI peut vendre l'immeuble social et être ensuite liquidée. Les parts sociales peuvent également être **transmises à titre gratuit** par succession ou par donation. La plus-value latente n'est pas imposée. Cependant, les droits de succession ou de donation sont en principe exigibles.

Zoom n° 1

Société civile immobilière, société civile de portefeuille ou société civile de patrimoine ?

Un contribuable a constitué une **société civile** pour acquérir un immeuble. Cette société peut être qualifiée de **société civile immobilière** (SCI). Cet immeuble dégage de la trésorerie. La société civile investit cette trésorerie dans un portefeuille de valeurs mobilières (SICAV…). Au final, la société civile gère l'ensemble du patrimoine. Cette société peut être qualifiée de **société civile de patrimoine**. Elle peut opter pour l'impôt sur les sociétés (IS) pour globaliser les revenus afin de compenser les déficits d'une activité avec les revenus d'une autre activité… La nue-propriété des parts peut être transmise aux enfants. La société civile assure une meilleure protection du patrimoine… Si la gestion du portefeuille est isolée au sein d'une autre société civile, cette société peut être qualifiée de **société civile de portefeuille**. Au final, il s'agit toujours de société civile avec les mêmes règles, quelle que soit la dénomination !

2. La gestion d'un patrimoine privé

2.1. Pourquoi se constituer un patrimoine ?

La constitution d'un patrimoine est vitale dans un environnement familial et économique complexe. La durée de vie s'allonge, alors que la vie active se raccourcit : on commence à travailler plus tard et on

© Groupe Eyrolles

prend sa retraite plus tôt ! Il en résulte un essoufflement des systèmes de retraite, doublé d'une précarisation des situations professionnelles. Le patrimoine permet d'assurer un complément de revenu pendant les périodes d'inactivité et à la retraite.

Les situations familiales deviennent complexes. Cette complexité est générée notamment par l'augmentation de l'espérance de vie, le divorce, le remariage, l'union libre ou le pacte civil de solidarité. Les familles sont recomposées : il faut verser une pension alimentaire à son ancienne famille tout en assurant l'éducation des enfants du remariage !

L'idéal est de **découpler ses revenus de son activité**. Plus vous travaillez, plus vous augmentez vos revenus professionnels. Dès que vous diminuez la cadence, vos revenus professionnels chutent. En privilégiant les revenus du patrimoine, vous pouvez réduire votre activité sans baisser votre train de vie !

2.2. Acquérir un patrimoine immobilier

Vous pouvez constituer une SCI pour réaliser un investissement locatif (la SCI loue l'immeuble), ou pour acquérir une résidence de loisirs (la SCI laisse l'immeuble à la disposition de ses associés).

2.2.1. Développer une activité d'investisseur en immobilier locatif

La SCI permet de développer une activité d'investisseur en immobilier locatif afin de vous constituer un patrimoine immobilier.

Vous pouvez investir dans l'immobilier d'habitation ou l'immobilier professionnel :

- L'immobilier d'habitation est plus accessible pour un particulier car il permet une **meilleure division des risques** : avec un budget de 500 000 € vous pouvez acheter cinq studios que vous louez à cinq locataires, au lieu d'acheter un seul entrepôt que vous louez à un seul locataire.

© Groupe Eyrolles

- En revanche, le **taux de rendement** de l'immobilier d'habitation (en moyenne, les loyers représentent 5 % du prix d'acquisition) est moins élevé que le taux de rendement de l'immobilier professionnel (en moyenne, les loyers constituent 10 % du prix d'acquisition). L'objectif de tout investisseur étant de distordre le couple risque/profit.

L'immobilier locatif peut être géré de différentes manières :

- La **location nue** est une **activité civile** imposée dans la catégorie des **revenus fonciers**. Le déficit foncier est imputable sur les autres revenus du contribuable dans la limite de 10 700 € ; le solde étant reportable sur les autres revenus fonciers pendant 10 ans. Le dispositif de **défiscalisation Duflot** permet d'optimiser fiscalement l'investissement. L'immobilier est alors inscrit directement dans le patrimoine privé du contribuable ou isolé au sein d'une **société civile immobilière (SCI)**.
- La **location meublée** (habitation) **ou équipée** (professionnelle) est une **activité civile** imposée dans la catégorie des **bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**. Tant que cette location reste une simple activité de gestion patrimoniale, le **BIC** est **non professionnel**. Le résultat fiscal est déterminé comme celui d'un commerçant. Le déficit n'est pas imputable sur les autres revenus du contribuable. Il peut seulement être reporté sur les BIC de même nature des six années suivantes (le déficit est « tunnélisé »). L'immobilier est alors inscrit directement dans le patrimoine privé du contribuable[1] ou isolé au sein d'une société soumise à l'IR[2] (société « transparente » fiscalement : SNC, SARL de famille qui opte pour l'IR ou EURL).
- La **location meublée** (habitation) peut être exercée dans le cadre d'un statut de **loueur en meublé professionnel (LMP)**. Vous devez vous inscrire au registre du commerce et des sociétés (RCS) et réaliser annuellement plus de 23 000 € de loyers. Ces recettes

1. Voir le *Guide pratique de l'entreprise individuelle* de Pascal DÉNOS aux Éditions d'Organisation.
2. Voir le *Guide pratique de la SARL et de l'EURL* de Pascal DÉNOS aux Éditions d'Organisation.

© Groupe Eyrolles

doivent dépasser l'ensemble de vos autres revenus professionnels. Cette activité peut être exercée dans le cadre d'une entreprise individuelle[1], d'une SARL de famille ou d'une EURL soumise à l'IR[2]. Le déficit de l'activité de LMP peut être imputé sur les autres revenus du contribuable, car il s'agit d'une véritable activité professionnelle. À défaut, vous avez le statut de **loueur en meublé non professionnel (LMNP)**. Si l'investissement est réalisé dans des résidences avec services (résidence pour étudiants, résidence de tourisme classé, EPHAD), vous avez droit à une **réduction d'impôt de 11 %** du prix de revient du logement étalé sur neuf ans.

- La **location en meublé** assortie de **prestations parahôtelières** est une **activité commerciale** imposée dans la catégorie des **bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**. Si le contribuable s'implique de manière « personnelle continue et directe » (CGI, art. 156-1-1°), le **BIC** est **professionnel**. Le déficit est alors imputable sur les autres revenus du contribuable et permet ainsi de faire une économie d'impôt sur le revenu. Les loyers peuvent être soumis à la TVA sur option. En contrepartie, la TVA sur l'achat de l'immobilier (dans le neuf) ou sur les travaux de rénovation de l'immeuble ancien est récupérée. Cette activité peut être exercée dans le cadre d'une entreprise individuelle[1] ou d'une société commerciale soumise à l'IR (SNC, SARL de famille à l'IR ou EURL[2]).

La SCI permet également de réunir des capitaux pour acquérir un ensemble immobilier et se regrouper pour acquérir un patrimoine immobilier locatif. La SCI permet ainsi aux investisseurs d'augmenter leur capacité financière. Si vous n'avez pas les moyens financiers d'investir seul dans l'immobilier (exemple : vous êtes endetté parce que vous avez acquis votre résidence principale en empruntant), vous pouvez vous associer à plusieurs afin de réunir les capitaux nécessaires à l'investissement envisagé, et obtenir plus facilement des crédits bancaires.

1. Voir le *Guide pratique de l'entreprise individuelle*.
2. Voir le *Guide pratique de la SARL et de l'EURL*.

© Groupe Eyrolles

Même si vous avez les moyens d'investir seul, vous pouvez vous associer au sein d'une SCI afin d'acheter un appartement locatif, et utiliser le reste de votre argent pour un autre placement. Vous diversifiez ainsi vos investissements.

Zoom n° 2

BIC professionnel – BIC non professionnel

Un hôtelier est imposé dans la catégorie des BIC (bénéfices industriels et commerciaux). C'est un commerçant qui exerce une véritable activité professionnelle. Son **BIC** est **professionnel**.

Si son activité est exercée dans le cadre d'une entreprise individuelle ou d'une société soumise à l'IR, le déficit dégagé par son activité est alors imputable sur les autres revenus de son foyer fiscal, et lui permet ainsi de réduire son impôt sur le revenu. Un investisseur dans une résidence hôtelière dont le lot de copropriété est exploité dans le cadre d'un mandat de gestion se contente de gérer son patrimoine privé. Il ne participe pas de manière « personnelle, continue et directe » (CGI, art. 156-1-1°) à la gestion de l'hôtel. Son **BIC** est **non professionnel**. Le déficit généré par son investissement (+ loyers – intérêts d'emprunt – amortissements accélérés calculés en dégressif – autres charges d'exploitation = déficit) n'est pas imputable sur les autres revenus du contribuable et ne lui permet donc pas de réduire son imposition… Le **déficit** est **« tunnélisé »**. Ce déficit n'est pas perdu : il est seulement reportable sur les BIC non professionnels des six années suivantes.

Cas n° 1

Constitution d'une SCI pour acquérir un immeuble locatif

Un expert-comptable en fin de carrière, un artisan qui vient de s'installer et un agent immobilier souhaitent acquérir un vieil immeuble dans le but de le donner en location après l'avoir restauré.

Afin de réaliser cet investissement, ils constituent une SCI. Les avantages sont les suivants :

- l'artisan augmente sa capacité financière *via* la SCI grâce à la présence d'autres associés ayant déjà un patrimoine ;

© Groupe Eyrolles

- la SCI permet de diversifier les investissements. Les associés peuvent placer le reste de leur argent dans un autre type de placement (valeurs mobilières...) ;
- la réunion de différentes personnes au sein d'une SCI permet de bénéficier des qualités de chacun des associés : l'agent immobilier peut négocier le prix d'acquisition de l'immeuble et le montant des loyers ; l'expert-comptable s'occupe de la comptabilité et de la fiscalité ; l'artisan peut remettre en état les appartements.

Pour la réalisation d'un investissement locatif, le mode de financement de la SCI dépendra de vos objectifs	
Vos objectifs	**Mode de financement**
Obtenir des revenus	Financement principalement par les associés La SCI n'a pas de dettes. Elle dégage donc un bénéfice (loyers encaissés moins charges courantes) qui est réparti entre les associés au prorata de leur participation dans le capital.
Augmenter votre patrimoine immobilier sans payer trop d'impôts	Financement par emprunt La SCI ne dégage pas de trésorerie (les loyers sont inférieurs aux remboursements d'emprunt). Les associés n'encaissent pas de revenus mais se constituent un patrimoine en payant très peu d'impôts (les loyers sont absorbés pour partie par les intérêts de l'emprunt).

2.2.2. Investir dans une résidence de loisirs

Pour la gestion de grands ensembles immobiliers de loisirs, le législateur a créé la société de multipropriété. Cependant, pour l'acquisition d'une résidence de loisirs (appartement à la montagne ou au bord de la mer), la SCI classique est tout à fait adaptée.

Acquérir une résidence de loisirs à plusieurs, au sein d'une SCI, permet de réunir les capitaux nécessaires à l'acquisition, et de réduire les charges. En effet, une résidence de loisirs coûte cher, bien qu'elle soit inoccupée une grande partie de l'année. À défaut d'acquisition commune, il est préférable de louer la résidence de loisirs.

© Groupe Eyrolles

Zoom n° 3

Une résidence de loisirs coûte cher

Bien qu'elle soit inoccupée une grande partie de l'année, une résidence de loisirs coûte cher : la taxe foncière ; la taxe d'habitation qui est due même si la résidence n'est pas occupée ; les charges de copropriété qui sont réparties en fonction des millièmes de chaque copropriétaire, et non en fonction de l'utilisation effective des locaux ; les travaux d'entretien et de réparation…

Pour envisager l'acquisition d'une résidence de loisirs à plusieurs au sein d'une SCI, il faut prévoir des statuts adaptés et un règlement intérieur concernant l'utilisation des locaux.

Cas n° 2

Acquérir un chalet, déduire les charges et récupérer la TVA

M. et M^{me} Vautrin désirent acquérir un chalet pour se constituer un patrimoine immobilier et l'utiliser pendant leurs vacances. Ils souhaitent acquérir un chalet neuf, en assurer la transmission, le financer par emprunt, le donner en location en dehors de leurs périodes d'occupation personnelle, ne pas payer trop d'impôt sur le revenu, et adopter un mode de gestion simple. M. et M^{me} Vautrin constituent une SCI.

- ***Objectif n° 1 : assurer la transmission.*** Ils donnent la nue-propriété des parts à leurs enfants mineurs et conservent l'usufruit afin d'assurer la transmission optimale des parts de leur SCI.
- ***Objectif n° 2 : récupérer la TVA sur le coût d'acquisition.*** La SCI emprunte et fait construire le chalet. Le coût de la construction est donc soumis à la TVA immobilière. Pour récupérer la TVA sur le coût d'acquisition, la SCI loue le chalet dans le cadre d'une location meublée accompagnée de prestations parahôtelières imposée à la TVA au taux de 10 %.
- ***Objectif n° 3 : limiter l'impôt.*** La SCI est obligatoirement soumise à l'IS. Elle bénéficie du taux réduit de 15 % et peut déduire les intérêts de l'emprunt ainsi que l'amortissement du chalet.
- ***Objectif n° 4 : bénéficier d'un mode de gestion simple.*** La SCI peut donner un mandat de gestion et négocier une rémunération globale pour l'ensemble de la période de location.

© Groupe Eyrolles

Cas n° 3

Comment acquérir un château ou un hôtel particulier à bon compte ?

Une SCI acquiert un château ou un hôtel particulier délabré et classé monument historique. Elle le rénove entièrement et le conserve pendant une durée de quinze ans. Les associés doivent conserver les parts sociales pendant également quinze ans. La SCI ne doit pas opter pour l'IS. Le coût de la rénovation crée un déficit foncier, lequel est entièrement déductible du revenu global des associés et permet de faire une économie d'impôt. Vous augmentez ainsi à bon compte votre patrimoine personnel.

Même si la SCI met gratuitement à disposition d'un associé l'immeuble classé, le déficit foncier pourra s'imputer sur le revenu global des associés, en totalité s'il est ouvert au public, à concurrence de 50 % dans le cas contraire.

La restauration immobilière « Nouveau Malraux » ouvre droit à une réduction d'impôt de 22 % ou 30 % du coût de la restauration selon la zone.

La transmission à titre gratuit des parts de SCI représentatives d'immeubles classés échappe aux droits de succession ou de donation. Les parts de SCI représentatives d'immeubles classés sont cependant soumises à l'ISF.

2.2.3. Associer les enfants dans une SCI familiale

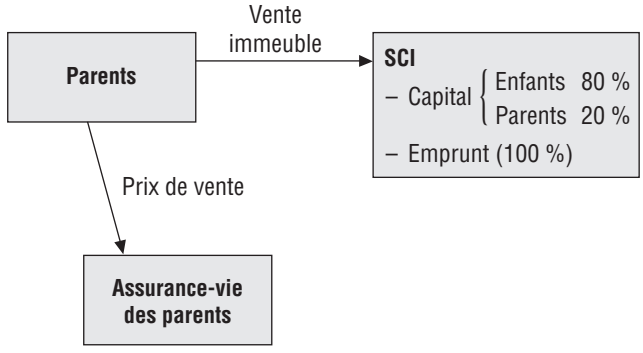
La constitution d'une SCI permet d'acquérir et de transmettre un patrimoine immobilier à ses enfants sans décaisser d'argent.

L'investissement dans l'immobilier est intéressant car il s'autofinance grâce aux loyers. Ainsi, une personne qui emprunte pour acquérir un appartement rembourse les échéances de l'emprunt au moyen des loyers perçus (en fonction de l'importance des loyers). Elle doit, au départ, payer les frais d'acquisition et la partie du prix d'achat non financée par l'emprunt. Des parents peuvent vouloir associer leurs enfants à ce type d'investissement afin de leur permettre de se constituer un patrimoine tout en leur assurant la capacité financière nécessaire en cas de difficulté (le locataire ne paye plus ses loyers...). Dans ce cas, les parents constituent avec leurs enfants une SCI qui emprunte pour acquérir l'immeuble. Les parents complètent le financement par un apport en compte courant. Quand le prêt et le compte courant sont remboursés, **les enfants sont devenus propriétaires d'une quote-part de l'immeuble sans décaisser d'argent**... (les loyers ont permis de rembourser l'emprunt et le compte courant des parents). Par ailleurs, l'immobilier se valorise, en principe, avec le temps. Les enfants, étant

© Groupe Eyrolles

propriétaires d'une quote-part de l'immeuble au travers de la SCI, profiteront de cette plus-value.

Vente de l'immeuble par les parents à une SCI détenue par les enfants



2.3. Protéger son patrimoine des créanciers et de la famille

La constitution d'une SCI permet aux associés, grâce à l'écran de la personnalité morale de la SCI, de protéger leur patrimoine immobilier contre leurs créanciers ou contre leurs familles. De plus, ce mode d'acquisition garantit un certain anonymat si l'on ne souhaite pas dévoiler l'étendue de son patrimoine.

2.3.1. Constituer une SCI pour se protéger des créanciers

Pour se protéger de ses créanciers, un particulier doit séparer son patrimoine privé de son activité professionnelle en apportant l'immobilier à la SCI. En contrepartie de l'apport immobilier à la SCI, l'associé reçoit des parts sociales. Comme la SCI a, dès son immatriculation, une personnalité juridique distincte de celle des associés, elle a aussi un patrimoine distinct (il y a une séparation entre le patrimoine de la SCI et celui des associés).

L'immeuble n'appartient plus aux associés mais à la SCI. Il en résulte que **seules les parts sociales peuvent être saisies par les créanciers**.

© Groupe Eyrolles

Cette **situation est défavorable aux créanciers** car :

- La mise en vente des parts sociales de l'associé défaillant est beaucoup plus difficile et aléatoire que la mise en vente directe de l'immeuble : la SCI est très fermée (agrément préalable des autres associés), et l'acquéreur n'a pas la libre disposition de l'immeuble (il en résulte que la valeur des droits sociaux est inférieure de 10 à 20 % à la quote-part correspondante de l'immeuble).
- Il est plus difficile de connaître l'étendue du patrimoine de l'associé défaillant lorsqu'il a constitué une SCI, même si cette constitution entraîne l'accomplissement de certaines formalités de publicité. En effet, le créancier qui désire connaître le patrimoine immobilier de son débiteur, dans un secteur géographique déterminé, peut demander au bureau des hypothèques une « fiche propriétaire » au nom de son débiteur, qui indique toutes les transactions immobilières effectuées. Si c'est une SCI qui acquiert l'immeuble, cette transaction n'apparaît pas sur la fiche propriétaire du débiteur.

La constitution d'une SCI pour protéger son patrimoine privé avant d'être endetté est un acte de bonne gestion. En revanche, la constitution d'une SCI pour diminuer la garantie de ses créanciers peut être remise en cause par les créanciers.

Les créanciers peuvent-ils remettre en cause l'apport de l'immeuble par leur débiteur à une SCI ?	
Mode d'acquisition de l'immeuble par la SCI	**Remise en cause par les créanciers**
1. L'immeuble n'a jamais appartenu au débiteur : la SCI est constituée pour acquérir l'immeuble.	La détention de l'immeuble par la SCI ne peut pas être remise en cause car le gage des créanciers n'a jamais été diminué.
2. L'immeuble appartient au débiteur et l'apport de l'immeuble à la SCI est intervenu : • **avant** la naissance des créances ; • **après** la naissance des créances.	 • L'apport de l'immeuble à la SCI ne sera pas remis en cause. • L'apport de l'immeuble à la SCI sera remis en cause car le débiteur a essayé de nuire à ses créanciers.

© Groupe Eyrolles

Les créanciers peuvent recourir à quatre méthodes pour remettre en cause l'apport à une SCI	
Société fictive	Le créancier essaie de démontrer devant les tribunaux que la SCI est un montage fictif qui doit être annulé. L'annulation de la SCI lui permet alors d'agir directement sur l'immeuble de son débiteur.
Action oblique	Le créancier peut demander la réintégration de l'apport dans le patrimoine du débiteur par la voie de l'action oblique (Code civ., art. 1166).
Action paulienne	Si le créancier prouve que la SCI n'a été constituée que pour frauder ses droits, il peut, grâce à l'action paulienne (Code civ., art. 1167), faire annuler l'apport de l'immeuble.
Procédure collective	En cas de procédure collective, l'apport peut être annulé s'il a été effectué pendant la période suspecte (période qui suit l'état de cessation de paiement). De plus, le tribunal peut étendre la procédure collective à la SCI en retenant une confusion du patrimoine ou une communauté d'intérêts.

Cas n° 4

Remise en cause de la SCI par les créanciers

Le P-DG d'une société anonyme se porte caution personnellement de sa société, et apporte ensuite son immeuble à une SCI. Les créanciers pouvaient faire saisir et vendre l'immeuble. Avec l'apport à la SCI, ils peuvent uniquement vendre des parts sociales. L'apport à la SCI nuit aux créanciers car il appauvrit le patrimoine de la caution. Cet apport a été annulé par les tribunaux.

2.3.2. Constituer une SCI pour se protéger de la famille

La famille bénéficie, en France, d'une protection juridique à travers les régimes matrimoniaux et le droit des successions.

2.3.2.1. Constituer une SCI entre concubins

Lorsqu'un couple acquiert un bien immobilier (notamment sa résidence principale), il souhaite que le conjoint survivant puisse en bénéficier

© Groupe Eyrolles

- Si le mari détient 10 % du capital et sa femme 90 %, au décès du mari, les droits des réservataires ne s'appliqueront que sur 10 % de la valeur de l'immeuble, soit 50 000 €.

3. La transmission d'un patrimoine

La constitution d'une SCI permet de préparer la transmission du patrimoine immobilier en l'organisant et en réduisant le coût de sa transmission.

3.1. La constitution d'une SCI permet d'éviter l'indivision

La succession non préparée laisse le patrimoine dans l'indivision entre les héritiers. Les héritiers sont propriétaires de l'ensemble du patrimoine immobilier sans qu'il y ait de division matérielle de leurs parts.

L'indivision inorganisée est instable, car chaque indivisaire peut y mettre fin à tout instant. L'action en partage peut contraindre à vendre l'immeuble au plus mauvais moment. En apportant l'immeuble à une SCI, les héritiers reçoivent des parts sociales qu'ils peuvent vendre. La société civile confie la gestion de l'immeuble au gérant, qui le gère dans la continuité.

3.1.1. SCI et personnalité morale

La SCI est une entité juridique autonome qui bénéficie de la personnalité morale
• Si les associés cèdent à un tiers la totalité des parts sociales de la SCI, les droits de préemption sur la vente d'un immeuble ne sont pas applicables car ce sont les parts sociales qui sont vendues, et non l'immeuble. • L'acheteur qui acquiert un immeuble par l'intermédiaire d'une SCI s'engage à rembourser tout le passif de la SCI, y compris le passif inconnu au jour de la cession. • En cas de décès d'un associé, les héritiers ne peuvent pas faire apposer les scellés sur les biens de la SCI. • En cas de faillite, les créanciers du failli ne peuvent pas faire saisir l'immeuble social.

© Groupe Eyrolles

3.1.2. Comparaison entre la SCI et l'indivision

SCI ou indivision ?		
	Indivision	**SCI**
Durée	**L'indivision** inorganisée **est très instable** car chaque indivisaire peut y mettre fin à tout instant : « Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision » (C. civ., art. 815). La convention d'indivision permet cependant de maintenir la stabilité de l'indivision pour une durée indéterminée ou déterminée de 5 ans maximum (art. 1873-3 du C. civil).	La SCI peut être créée pour 99 années. **La SCI a** donc **une très grande stabilité**.
Entrée de personnes étrangères	Dans l'indivision, les indivisaires bénéficient d'un droit de préemption uniquement pour les cessions à titre onéreux de droits indivis[1].	**La SCI peut être très fermée** grâce aux clauses d'agrément des statuts qui instituent un droit de contrôle pour chacun des associés : l'arrivée d'un nouvel associé, ou la cession de parts entre associés, peut nécessiter l'unanimité des associés. Cependant, la SCI peut faire emprisonner un associé qui ne parviendrait pas à céder ses parts.
Gestion et administration	Il faut le consentement unanime des indivisaires[2]. Ce principe permet un contrôle très étroit de chaque coïndivisaire mais **risque de bloquer totalement la gestion** lorsque le nombre de coïndivisaires est important. Cependant, par convention, les indivisaires peuvent nommer un gérant qui peut passer seul les actes d'administration. Les actes de disposition peuvent être votés par la majorité des indivisaires, sauf en ce qui concerne la vente d'immeuble nécessitant toujours l'unanimité.	Le gérant d'une SCI a les pouvoirs les plus étendus vis-à-vis des tiers dans la mesure où il agit dans le cadre de l'objet social. Les pouvoirs du gérant sont délimités par les statuts vis-à-vis des associés. La **gestion** au sein d'une SCI est donc **souple et adaptée**.
Coût de la transmission	La constitution d'une SCI pour détenir un patrimoine permet **de réduire le coût de transmission** de ce patrimoine.	

1. Le droit de préemption des indivisaires ne peut s'appliquer qu'en cas de vente ou de transmission par décès – articles 1873-12 et 1873-13 du Code civil.
2. Sauf pour les actes de conservation qui peuvent être effectués librement par chaque coïndivisaire.

© Groupe Eyrolles

Zoom n° 4

Faut-il constituer une SCI pour acquérir une résidence principale ou une résidence secondaire ?

Une SCI peut être constituée pour gérer un immeuble dont les associés se réservent la jouissance en tant que résidence secondaire ou principale. La SCI met gratuitement l'immeuble à disposition de l'associé occupant ou le lui loue moyennant un loyer atténué.
Les concubins ou les couples pacsés ont tout intérêt à constituer une SCI pour des questions de transmission.
Pour un couple marié, la constitution d'une SCI ne permet pas d'obtenir certains prêts intéressants ou de bénéficier des réductions d'impôt au titre des dépenses afférentes à l'habitation principale.
En revanche, l'exonération de la plus-value de cession de la résidence principale s'applique à la cession de l'immeuble par la SCI. La SCI permet de réduire le coût de la transmission. Si la SCI loue l'immeuble aux associés, cette location peut créer un déficit foncier imputable sur les autres revenus des associés et/ou sur les bénéfices fonciers réalisés par une autre SCI (faible loyer – charges = déficit foncier). L'administration fiscale peut cependant soulever le spectre de l'abus de droit.

3.2. La constitution d'une SCI permet de réduire le coût de la transmission

La constitution d'une SCI permet de réduire les droits de mutation à payer lors de la vente (« mutation à titre onéreux »), de la donation ou de l'héritage (« mutation à titre gratuit »).

3.2.1. Minoration de la valeur des parts de la SCI

La valeur des parts de la SCI est en général inférieure de 10 à 20 % par rapport à la valeur réelle des immeubles possédés par la SCI car l'acquéreur des parts ne peut pas disposer librement de l'immeuble. En effet, le propriétaire d'un immeuble a un pouvoir direct sur cet immeuble, alors que dans le cadre d'une SCI, c'est la SCI qui contrôle l'immeuble social. (La SCI est une société très fermée ; l'existence de clauses d'agrément restreint la liberté de cession des parts sociales.) **Les droits de mutation sont donc moins élevés car calculés sur une base plus faible**.

© Groupe Eyrolles

La valeur des parts sociales dépend aussi du nombre de parts cédées. Si la cession porte sur un nombre qui confère la majorité dans la SCI, la valeur des parts sera plus élevée que dans le cas d'une cession de parts isolées qui confère un simple contrôle minoritaire – l'associé majoritaire exerce un contrôle supérieur à celui de l'associé minoritaire.

3.2.2. Clause de partage inégal

La constitution d'une SCI permet de transmettre aux héritiers une partie du patrimoine en droits de mutation.

Le patrimoine de la SCI est en principe partagé entre les associés proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux. Cependant, les associés peuvent prévoir une répartition de l'actif social[1] (immeuble de la SCI moins les dettes) différente afin de **transmettre une partie du patrimoine en franchise de droits de mutation** (seul le droit de partage de 2,5 % est dû).

Les risques d'un tel montage sont les suivants :

- si le partage est trop déséquilibré, **l'associé défavorisé** peut faire annuler en justice la clause de partage sur le fondement de la prohibition des clauses léonines ;
- **les héritiers lésés** peuvent essayer de démontrer que la SCI est fictive, et qu'elle dissimule une donation déguisée ou indirecte ;
- **l'administration fiscale** peut contester ce montage en invoquant l'abus de droit (art. L. 64 du Livre des procédures fiscales). Cependant, le montage ne peut pas être contesté si la SCI fonctionne normalement (tenue des assemblées, d'une comptabilité...), et si les associés peuvent justifier d'intérêts autres que fiscaux pour la constitution de la SCI. De plus, l'action de l'administration est soumise à la prescription abrégée de 3 ans (plus l'année en cours). Enfin, en cas de redressement, seuls les droits complémentaires et les intérêts de retard seront dus. Aucune pénalité n'est exigible dès lors que l'acte comporte des précisions suffisantes sur le mécanisme de l'opération (Cass. 17/06/1978).

1. « Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices, sauf clause contraire » (C. civ., art. 1844-9).

© Groupe Eyrolles

Zoom n° 5

Justification économique de la clause de partage inégal

Par prudence, l'utilisation d'une clause de partage inégal pour transmettre un patrimoine doit prévoir une justification économique : attribution des revenus aux parents et attribution du patrimoine aux enfants…

Cas n° 10

Constitution d'une SCI pour réduire le coût de la transmission

Des parents constituent une SCI avec leurs enfants afin d'acquérir un appartement locatif. La SCI est constituée avec un capital social de 100 000 €. La SCI emprunte 530 000 € pour acquérir un appartement de 600 000 €. Les parents apportent 70 000 € en compte courant.

Les parents souhaitent :
- **encaisser le loyer comme complément de retraite ;**
- **et transmettre l'immeuble à leurs enfants en réduisant les droits de mutation.**

La SCI est constituée avec les clauses statutaires suivantes :

Associés	Répartition des parts sociales	Répartition des résultats de la SCI[1]	Partage de l'actif social[1]
Parents	60 %	80 %	20 %
Enfants	40 %	20 %	80 %

La SCI permet d'atteindre les objectifs fixés par les parents :

1. les parents reçoivent 80 % des loyers de la SCI lorsque le prêt est remboursé ;
2. les enfants recevront 80 % de l'actif de la SCI lorsqu'elle sera dissoute. **Ainsi, 40 % de l'actif social échappe aux droits de succession**. En effet, les enfants reçoivent 80 % au lieu de 40 %.

1. À prévoir dans les statuts.

© Groupe Eyrolles

3.2.3. Vente des parts de la SCI

3.2.3.1. La vente des parts de la SCI est taxée comme la vente de l'immeuble

La constitution d'une SCI ne permet pas de réduire les droits de mutation lors de la vente de l'immeuble, car la vente des parts sociales d'une SCI est imposée à 5 %, comme la vente d'un immeuble.

3.2.3.2. La vente d'un immeuble par l'intermédiaire d'une SCI présente des risques

Vente des parts de la SCI à un tiers
• Le régime d'imposition de la SCI peut être requalifié si l'objet social semble commercial (concerne surtout les professionnels de l'immobilier). La SCI sera alors soumise à l'impôt sur les sociétés. • Le régime des impôts directs peut également être requalifié en cas de cession de la totalité des parts. La vente des parts sociales sera alors imposée comme la vente de l'immeuble correspondant. • La cession des comptes courants peut être taxée comme une vente de parts sociales (voir page 256).
Vente des parts de la SCI à un membre de la famille *Un chef d'entreprise transmet l'immobilier professionnel à l'un de ses enfants en vendant les parts de la SCI et en se réservant l'usufruit*
• La vente des parts de la SCI à un enfant[1] est assimilée à une donation lorsque la vente est faite en contrepartie d'une rente viagère, à fonds perdus ou lorsque le cédant se réserve l'usufruit. • Si le cédant se réserve l'usufruit, l'article 751 du Code général des impôts établit une présomption de fraude car il existe un démembrement de propriété dont l'origine n'est pas une donation. La preuve contraire est très difficile à apporter.

1. La cession de parts sociales est soumise à la réglementation des ventes à successibles. Dans les cas cités, l'article 918 du Code civil établit une présomption irréfragable de donation pour une vente à un successible. Cependant, quand le cédant se réserve l'usufruit, la présomption ne s'applique pas si tous les autres héritiers interviennent à l'acte.

© Groupe Eyrolles

3.2.4. La constitution d'une SCI permet de réduire les droits de mutation en cas de donation

Quand l'immeuble est détenu par une SCI, la donation porte sur les parts sociales de la SCI et non sur l'immeuble correspondant. La donation de parts sociales permet de réduire les droits de mutation à titre gratuit.

3.2.4.1. L'emprunt contracté par la SCI diminue la base de calcul des droits de donation

En effet, l'assiette des droits de mutation est constituée par la valeur de l'actif net de la SCI qui est égal à l'actif social (l'actif de la SCI = l'immeuble essentiellement) moins le passif social (le passif de la SCI = l'emprunt essentiellement). En revanche, en cas de donation d'un immeuble, l'emprunt n'est pas déductible.

Cas n° 11

Constitution d'une SCI pour réduire le coût des droits de donation

Un particulier souhaite acheter un immeuble de 100 000 € financé par un emprunt de 90 000 €.
Quelle est la base de calcul des droits de mutation ?

Base de calcul des droits de mutation	En constituant une SCI au capital de 10 000 €	Sans constituer de SCI
Immeuble Emprunt	100 000 € – 90 000 €	100 000 € *Le passif n'est pas déductible*
	10 000 €	**100 000 €**
Grâce à la constitution de la SCI, la base de calcul des droits de mutation est diminuée de 90 000 €.		

3.2.4.2. Les parts sociales de la SCI peuvent être transmises par des donations successives

Le patrimoine social de la SCI (l'immeuble détenu par la SCI) peut être transmis progressivement par des donations successives des parts

© Groupe Eyrolles

sociales de la SCI. Ce fractionnement de la transmission du patrimoine permet de bénéficier pleinement de l'abattement de 100 000 € accordé aux donations en ligne directe tous les quinze ans.

De plus, les formalités de donation de parts sociales sont beaucoup plus simples, et donc moins onéreuses, que celles concernant les immeubles.

Cas n° 12

Constitution d'une SCI pour réduire le coût des droits de donation

Une SCI a acquis un immeuble financé par emprunt. L'immeuble a une valeur de 460 000 €. L'emprunt restant dû s'élève à 160 000 €.
L'immeuble peut-il être transmis par donation sans aucun droit de mutation ?

L'immeuble peut être transmis par donation sans aucun droit de mutation dans le cadre de la SCI. En effet, les parts de la SCI d'une valeur de 300 000 € (+ 460 000 € – 160 000 € = 300 000 €) peuvent être transmises en trois fractions égales de 100 000 € tous les quinze ans et bénéficier ainsi de l'abattement de 100 000 €. À défaut de SCI, les droits de mutation sont calculés sur une base de 360 000 € (+ 460 000 € – 100 000 € = 360 000 €), car l'emprunt n'est pas déductible et la donation de l'immeuble ne peut pas être fractionnée.

3.2.4.3. L'utilisation d'un capital faible permet de réduire les droits de mutation

Cas n° 13

Constitution d'une SCI avec un capital faible pour réduire les droits de mutation

Des parents veulent donner à leurs enfants un immeuble d'une valeur de 500 000 € qui n'est grevé d'aucun emprunt.

Les parents peuvent constituer une SCI au capital très faible de 10 000 € dont le bilan se présente comme suit.

© Groupe Eyrolles

Actif de la SCI		**Passif de la SCI**	
Immeuble	500 000 €	Capital Comptes courants	10 000 € 490 000 €
	500 000 €		500 000 €

Les droits de mutation porteront sur la valeur des parts sociales qui est de 10 000 € (actif social – passif social : 500 000 € – 490 000 € = 10 000 €). De plus, si les parents veulent transmettre les parts sociales à leurs enfants en conservant l'usufruit, la valeur des parts sera réduite (10 000 € × 0,6 = 6 000 €, si les parents sont âgés de 45 ans).

La constitution d'une SCI permet de transmettre son patrimoine sans être démuni	
Objectifs	**Précautions à prendre**
Transmettre son patrimoine et conserver le pouvoir	Les parents peuvent transmettre les parts sociales de la SCI à leurs enfants et conserver le pouvoir : 1. **Les parents sont gérants**[1] **de la SCI**. • Les pouvoirs sont alors déterminés par l'objet social et les statuts qui peuvent prévoir une grande liberté d'action (attention à la rédaction de l'objet social et de la clause concernant les pouvoirs de la gérance). • Les statuts peuvent prévoir l'unanimité pour révoquer le gérant afin de le rendre irrévocable (sauf révocation judiciaire). 2. **Les clauses d'agrément** permettront aux parents de contrôler l'arrivée de nouveaux associés[2], notamment en cas de divorce ou de décès[3] d'un de leurs enfants.

…/…

1. En cas de démembrement des parts sociales, évitez le démembrement de toutes les parts sociales car l'usufruitier ne peut pas être considéré comme associé, et ne peut donc pas devenir gérant si les statuts exigent que le gérant soit associé.
2. La donation assortie d'une clause interdisant de vendre ou de nantir les parts sociales sans le consentement des parents leur évitera de se voir imposer de nouveaux associés.
3. La donation peut être assortie d'une clause « du droit de retour » applicable en cas de décès de l'enfant s'il n'a pas de descendant. Cette clause évite ainsi aux parents d'être retaxés aux droits de mutation ou de rembourser la valeur des parts sociales à un légataire éventuel.

© Groupe Eyrolles

…/…

	3. En cas de démembrement des parts sociales de la SCI (les parents se réservent l'usufruit et donnent la nue-propriété à leurs enfants), les statuts doivent prévoir **une répartition du droit de vote entre usufruitier et nu-propriétaire**[1]. À défaut, le droit de vote appartient au nu-propriétaire sauf pour la décision concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier (C. civ., art. 1844, al. 3).
Transmettre son patrimoine et conserver des revenus	Les parents peuvent transmettre les parts sociales de la SCI à leurs enfants et conserver des revenus : 1. **Modifier la répartition des bénéfices sociaux** : en principe, les bénéfices sociaux sont répartis proportionnellement aux parts détenues. Les statuts peuvent cependant prévoir une répartition différente (C. civ., art. 1844-1). 2. **Conserver l'usufruit** : les parents se réservent l'usufruit des parts sociales de la SCI et donnent la nue-propriété à leurs enfants. Ce sont les parents qui reçoivent les revenus[2] (démembrement du droit de propriété des parts sociales).

Zoom n° 5 bis

Faut-il constituer autant de SCI que d'immeubles ?

Créer autant de SCI que d'immeubles **alourdit la gestion** (les déclarations fiscales, les assemblées d'associés… sont multipliées par le nombre de SCI), mais permet **d'optimiser les choix fiscaux** : une SCI est soumise à l'IR pour bénéficier du dispositif Robien, une autre SCI à l'IS pour réduire l'imposition et augmenter ainsi son autofinancement… En revanche, l'option pour la TVA se fait immeuble par immeuble même s'ils sont détenus par la même SCI. De plus, cela permet de séparer les **décisions de gestion** : les parts sociales d'une SCI qui détient un immeuble de rapport peuvent être vendues, et les parts d'une autre SCI qui détient une maison de famille peuvent être données aux enfants…

1. Les statuts peuvent prévoir que le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les assemblées ordinaires et au nu-propriétaire pour les assemblées extraordinaires.
2. Vous pouvez assortir la donation d'une clause de réversion d'usufruit au profit du conjoint survivant afin de lui assurer une protection supplémentaire.

© Groupe Eyrolles

Plus-values latentes sur parts de SCI		815
• valeur vénale	825	
• valeur comptable	– 10	
	815	
Actif net corrigé au 31/12/N		**20 825**
Décote détention SCI	15 %	– 3 124
Valeur des parts sociales		17 701
Décote démenbrement	10 %	– 1 770
Valeur des parts sociales		**15 931**

La « dette de libération » est éliminée, car il s'agit d'une dette intra-groupe. Les biens professionnels sont exclus, car ils sont exonérés d'ISF.

On intègre les plus-values latentes sur le portefeuille de valeurs mobilières et sur les parts de SCI.

On applique également une décote de 15 % sur la valeur des parts de la société, car elles ne sont pas liquides. Enfin, on applique une décote de 10 %, car les parts ne sont pas détenues en pleine propriété.

9. La gestion comptable de la SCI

9.1. La SCI doit-elle tenir une comptabilité ?

La tenue d'une comptabilité commerciale est obligatoire si la SCI a opté pour la TVA ou l'IS, ou si des parts de la SCI sont inscrites au bilan d'une entreprise commerciale. Cependant, dans tous les cas, la comptabilité est nécessaire pour permettre aux associés de connaître leurs droits au sein de la SCI, pour répondre aux contrôles de l'administration fiscale, ou pour permettre l'entrée de nouveaux associés.

Pour mieux apprécier la gestion de la société civile, il convient de mettre en place des **tableaux de bord de gestion** qui prendront appui, pour partie, sur la comptabilité.

© Groupe Eyrolles

La SCI doit-elle tenir une comptabilité ?	
La tenue d'une comptabilité de type commercial est obligatoire dans les cas suivants[1]	
• SCI assujettie à la TVA • SCI soumise à l'IS • Un des associés est imposé au BIC • Les statuts prévoient l'obligation pour le gérant de tenir une comptabilité	
La tenue d'une comptabilité est nécessaire	
Rapport de gestion des associés	« Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année, ou de l'exercice écoulé, comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et les pertes encourues ou prévues » (C. civ., art. 1856).
Droit de communication des associés	« Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux » (C. civ., art. 1855).
Évaluation des droits des associés	La tenue d'une comptabilité en bonne et due forme permet de justifier des droits des divers associés, surtout dans le cas d'une donation anticipée de la nue-propriété des parts sociales aux enfants, ou pour déterminer la valeur des parts à l'occasion d'une cession.
Procédures collectives	Le Code de commerce sanctionne à titre personnel les associés dirigeants d'une société à l'encontre de laquelle il est relevé l'absence d'une comptabilité. Ces sanctions s'appliquent également lorsque les dirigeants ne sont pas associés.
Réclamations de l'administration fiscale	L'administration fiscale peut réclamer à tout moment les pièces justificatives des déclarations effectuées. La tenue d'une comptabilité facilite la réponse du gérant à la réclamation.
SCI fictive	L'absence de tenue de comptabilité est l'un des éléments retenus par la jurisprudence pour déclarer la SCI fictive. L'administration pourra mettre en œuvre l'abus de droit.

1. Il existe deux obligations légales de tenue de comptabilité qui ne s'appliquent pas, en principe, aux SCI de gestion : les sociétés civiles faisant publiquement appel à l'épargne ; les sociétés civiles importantes ayant une activité économique (la SCI doit dépasser deux des critères suivants : 50 salariés, 3,1 millions de chiffre d'affaires HT ou 1,55 million de total de bilan).

© Groupe Eyrolles

9.1.1. La tenue d'une comptabilité permet d'évaluer les droits des associés

La tenue d'une comptabilité est nécessaire pour valoriser les comptes courants des associés. La valorisation des comptes courants permet aux associés de remplir leur éventuelle déclaration ISF ou de faire valoir leurs droits dans le cadre d'un projet de cession des parts sociales.

Cas n° 57

Une SCI au capital de 10 000 €, constituée entre deux associés détenant chacun 50 % du capital, a acheté un immeuble de 500 000 €. La comptabilité permettra de déterminer les droits de chaque associé.

- Si le financement a été fait par un emprunt contracté par la SCI, chaque associé a les mêmes droits.
- Si le financement a été réalisé par l'apport en compte courant non encore remboursé d'un seul associé, les droits de chacun des associés ne sont pas identiques.

9.1.2. La tenue d'une comptabilité permet d'éviter certaines taxations

Cas n° 58

Afin de transmettre leur patrimoine à leurs enfants, des parents ont constitué une SCI et donné à leurs enfants la nue-propriété de leurs parts. La SCI fait des bénéfices comptables qui ne sont pas distribués et mis en réserve. Ces bénéfices, au décès des parents, appartiennent donc aux enfants.

À défaut de comptabilité, l'administration fiscale peut estimer que les bénéfices ont été distribués aux parents qui les ont laissés à la disposition de la SCI en compte courant. L'administration peut alors, au décès des parents, taxer dans la succession ces comptes courants.

9.2. Comment tenir la comptabilité d'une SCI ?

Si **la SCI a opté pour l'impôt sur les sociétés**, elle a l'obligation de tenir une **comptabilité** commerciale **d'engagements** basée sur les créances acquises et les dettes certaines (comme un commerçant). Elle doit respecter les dispositions comptables générales du Code du

© Groupe Eyrolles

commerce. Elle apportera au résultat comptable des corrections afin de déterminer le résultat fiscalement imposable.

Pour déterminer son résultat comptable, la SCI doit comptabiliser les produits et les charges concernant l'exercice comptable, et non les encaissements et les décaissements. Comme une entreprise commerciale, la SCI tient une comptabilité d'engagements (comptabilisation des créances et des dettes), et non une comptabilité de caisse (comptabilisation des encaissements et des décaissements). Les numéros de compte à utiliser sont dans le tableau de passage, page 240.

Chaque écriture doit s'appuyer sur une pièce justificative datée et susceptible d'être présentée à toute demande. À défaut, la comptabilité n'a pas de valeur probante vis-à-vis de l'administration fiscale. Les comptes annuels se composent d'un bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe qui complète les informations données par le bilan et le compte de résultat.

Si la SCI relève des **revenus fonciers**, elle doit pouvoir justifier les sommes inscrites dans sa déclaration n° 2072 de revenus fonciers. **Par simplification**, elle peut tenir **une comptabilité de caisse**. Elle comptabilise uniquement les loyers encaissés et les charges décaissées. Cette comptabilité lui permet d'établir facilement sa déclaration de revenus fonciers. La comptabilité peut alors être tenue selon les modalités fixées par le gérant (sur Excel, sur un cahier de caisse...). Il faudra veiller à bien suivre les droits des associés (apports en comptes courants...).

Zoom n° 49

SCI et IFRS : pas d'excès de zèle !

Une SCI aux **revenus fonciers** peut tenir une comptabilité d'engagements dans les règles de l'art… Les loyers facturés et les amortissements de l'immeuble sont comptabilisés. La comptabilité permettra de mieux suivre les impayés et de mieux refléter la valeur économique de l'entreprise. Mais en contrepartie, il faudra retraiter la comptabilité pour l'établissement de la déclaration de revenus fonciers, car les loyers ne sont imposables que lorsqu'ils sont encaissés et l'amortissement économique n'est pas déductible. De plus, la constatation comptable d'un amortissement peut être préjudiciable pour la SCI si elle bascule à l'impôt sur les sociétés (IS).

…/…

© Groupe Eyrolles

…/…

En effet, l'amortissement déductible sera alors calculé sur la valeur inscrite au bilan, qui est une valeur nette d'amortissements : on aura perdu la possibilité de déduire pendant la phase IS les amortissements comptabilisés qu'on n'a pas pu déduire auparavant pendant la phase revenus fonciers !

En revanche, il faut impérativement inscrire les frais d'acquisition (honoraires du notaire et droits d'enregistrement) dans le coût d'acquisition de la construction. Ces frais ne sont pas déductibles en revenus fonciers mais le seront *via* les amortissements, quand on basculera à l'IS.

9.3. Comment déterminer le résultat fiscal à partir du résultat comptable ?

Pour déterminer son résultat imposable, la SCI part de son résultat comptable auquel elle apporte des rectifications afin de tenir compte des règles fiscales. Ces rectifications se font hors de la comptabilité. Le passage du résultat comptable au résultat fiscal s'effectue donc de manière « extra-comptable ». Le tableau de passage du résultat comptable au résultat fiscal page 240 peut être utilisé.

Cas n° 59

Passage du résultat comptable au résultat fiscal
Cas simple

Une SCI donne en location un local professionnel. Les loyers sont de 10 000 € par mois. Le locataire n'a pas payé le dernier trimestre. L'amortissement de l'immeuble s'élève à 40 000 €. Les autres charges s'élèvent à 30 000 € dont 5 000 € n'ont pas encore été payés.

- **Hypothèse n° 1 : la SCI relève de l'IR.**
- **Hypothèse n° 2 : la SCI relève de l'IS.**
- **Hypothèse n° 3 : la SCI n'a pas opté pour l'IS, mais 50 % des parts sociales sont inscrites au bilan de l'entreprise commerciale d'un associé.**

Ces hypothèses sont développées respectivement aux paragraphes 9.3.1., 9.3.2. et 9.3.3.

© Groupe Eyrolles

Détermination du résultat comptable

Produits	**120 000 €**
• Loyers = 10 000 € × 12 mois	120 000 €
Charges	**70 000 €**
• Amortissement	40 000 €
• Autres charges	**30 000** €
Résultat comptable	**50 000 €**

9.3.1. La SCI relève de l'IR

Le résultat fiscal est déterminé selon les règles des revenus fonciers :

- il faut prendre en compte uniquement les loyers encaissés et les charges décaissées ;
- l'amortissement n'est pas déductible.

En partant du résultat comptable, il faut apporter des corrections extra-comptables pour respecter les règles fiscales.

Résultat comptable	**50 000 €**
Corrections extra-comptables	
Loyers non encaissés	– 30 000 €
Autres charges non décaissées	5 000 €
Amortissement non déductible	40 000 €
Résultat fiscal	**65 000 €**

9.3.2. La SCI relève de l'IS

Le résultat fiscal est le même que le résultat comptable. Il pourrait y avoir des corrections extra-comptables : intérêts de comptes courants d'associés non déductibles qu'il faudrait réintégrer au résultat comptable (ajouter au résultat comptable – voir page 130).

Résultat fiscal	**50 000 €**

© Groupe Eyrolles

9.3.3. La SCI n'a pas opté pour l'IS, mais des parts sociales sont inscrites au bilan de l'entreprise commerciale d'un associé

Le gérant de la SCI doit déterminer deux résultats fiscaux :

- un résultat fiscal selon les règles BIC dont 50 % (hypothèse n° 3) reviennent à l'associé dont les parts sont inscrites au bilan de son entreprise ① ;
- un résultat fiscal selon les revenus fonciers dont 50 % reviennent à l'associé personne physique ②.

① Résultat fiscal pour l'associé dont les parts sociales sont inscrites au bilan de son entreprise : 50 000 € × 50 %	**25 000 €**
② Résultat fiscal pour l'associé dont les parts font partie de son patrimoine privé : 65 000 € × 50 %	**32 500 €**

9.3.4. Passage du résultat comptable au résultat fiscal

Cas n° 60

Passage du résultat comptable au résultat fiscal
Cas de synthèse

Reprenons les données du cas n° 54 page 220. Nous avons déterminé le résultat imposable d'une SCI en envisageant deux hypothèses :
- Hypothèse n° 1 : la SCI est soumise à l'IR.
- Hypothèse n° 2 : la SCI est soumise à l'IS.

Quand la SCI est soumise à l'IR, elle doit calculer son résultat fiscal en fonction des encaissements et décaissements pour déterminer son revenu foncier.

Quand la SCI est soumise à l'IS, elle doit tenir une comptabilité commerciale.

Pour passer du résultat comptable (qui correspond au résultat IS) au revenu foncier (qui correspond au résultat IR), nous allons utiliser le tableau de passage du résultat comptable au résultat fiscal page 240.

Ce tableau de passage est conseillé pour remplir la déclaration fiscale n° 2072.

© Groupe Eyrolles

TABLEAU DE PASSAGE DU RÉSULTAT COMPTABLE (BIC) AUX REVENUS FONCIERS						
Comptabilité BIC[1]			**Retraitements**		**Revenus fonciers**[2]	
N° de compte	**Intitulé des comptes**[3]	**Montants au 31/12/N**	**Augmentation**	**Diminution**	**Montants au 31/12/N**	**N° de ligne déclaration n° 2072**
	Comptes de produits					
706	Loyers	60 000			60 000	1
487	Loyers perçus d'avance au 31/12/N				0	
487	Loyers perçus d'avance au 31/12/N-1				0	
411	Clients au 31/12/N			10 000	– 10 000	
411	Clients au 31/12/N-1				0	
	Montant brut des loyers	**60 000**	**0**	**10 000**	**50 000**	**1**
7911	Remboursement par les locataires des frais locatifs payés par la SCI					**1**
7912	Remboursement par les locataires des autres frais à leur charge (taxe foncière, assurance…)	1 750			1 750	**3**
708	Produits des activités annexes				0	**4**
740/750	Subvention ANAH, indemnités d'assurance	4 000			4 000	**4**
765	Escomptes obtenus				0	**4**
750	Autres produits	2 000			2 000	
	TOTAL des lignes 1 à 4	**67 750**	**0**	**10 000**	**57 750**	**5**

…/…

1. Comptabilité BIC en créances et dettes (produits et charges concernant l'année).
2. Comptabilité de caisse (produits encaissés et charges décaissées durant l'année).
3. Les rubriques sont à compléter en fonction de la nature des produits et des charges comptabilisés par la SCI.

© Groupe Eyrolles

…/…

	Comptes de charges					
6141	Charges locatives récupérables auprès des locataires				0	**6**
6140	Charges de copropriété	940	160	940	160	**6**
6161	Assurances	4 500			4 500	**6**
63512	Taxe d'enlèvement des ordures ménagères				0	**6**
6354	Droit de bail récupérable auprès des locataires				0	**6**
	Sous-total ligne 6	**5 440**	**160**	**940**	**4 660**	**6**
650	Indemnités d'éviction, frais de relogement…	2 500			2 500	**7**
	Revenu brut (ligne 5 – lignes 6 à 8)	**59 810**	**– 160**	**9 060**	**50 590**	**9**
6165	Assurances perte de loyers				0	**11**
6226	Honoraires gérance extérieure	1 950			1 950	**11**
6226	Autres honoraires				0	**11**
6411	Rémunération des gardes et concierges				0	**11**
645	Charges sociales des gardes et concierges				0	**11**
	Sous-total ligne 11	**1 950**	**0**	**0**	**1 950**	**11**
615	Travaux de réparation, d'amélioration…	9 625			9 625	**12**
2135	Amélioration des locaux affectés à l'habitation[1]					**12**
	Sous-total ligne 12	**9 625**	**0**	**0**	**9 625**	**12**

…/…

1. Dépenses d'investissement en comptabilité mais déductibles pour la détermination des revenus fonciers (dépenses d'adaptation de l'immeuble aux conditions actuelles de confort).

© Groupe Eyrolles

…/…

615	Dépenses d'entretien					**13**
6161	Primes d'assurance sur immeubles ruraux					**17**
63512	Taxes foncières et autres impositions	5 000			5 000	**17**
	Total des déductions, frais et charges (lignes 6 à 7 et 11 à 17)	**24 515**			**23 735**	**19**
6611	Intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition, la construction, la réparation, l'amélioration ou la conservation de l'immeuble					**20**
6615	Intérêts des comptes courants d'associés					**20**
6226	Frais sur emprunts					**20**
6615	Intérêts sur comptes bancaires					**20**
	Sous-total ligne 20					
	Revenu ou déficit (ligne 5 – lignes 19 + 20)	**43 235**			**34 015**	**21**
641	Rémunération du gérant associé					**24**
6811	Dotations aux amortissements	32 000				
	RÉSULTAT	**11 235**			**34 015**	

© Groupe Eyrolles

9.4. Faut-il amortir l'immeuble de la SCI ?

Imposition de la SCI	En fiscalité	En comptabilité
SCI soumise à l'impôt sur les sociétés[1]	L'amortissement de l'immeuble est obligatoirement comptabilisé chaque année en fonction de la durée d'utilisation du bien[2].	
SCI imposée sur le revenu	L'amortissement n'est pas déductible pour la détermination des revenus fonciers.	L'amortissement de l'immeuble est facultatif.

Lorsque la SCI est soumise à l'IS, les amortissements sont obligatoirement comptabilisés chaque année en fonction de la durée d'utilisation du bien.

Lorsque la SCI n'est pas soumise à l'IS, le gérant peut s'abstenir de comptabiliser l'amortissement de l'immeuble social. Dans ce cas, le choix de la comptabilisation d'un amortissement :

- n'a **aucune incidence sur l'imposition du revenu** : le revenu foncier n'est pas minoré de l'amortissement de l'immeuble social ;

Zoom n° 50

Comptabilisation des amortissements dans une SCI

Lorsque la SCI compte parmi ses associés des personnes physiques commerçantes ou des personnes morales, la comptabilisation des amortissements est obligatoire au niveau de la SCI, même si ces associés détiennent une fraction infime du capital social.

- n'a **aucune incidence sur l'imposition des plus-values** en cas de cession ultérieure de l'immeuble amorti : la plus-value est déterminée selon les règles des plus-values des particuliers qui ne prennent pas en compte l'amortissement de l'immeuble ;

1. Ou SCI assujettie à la TVA, ou si l'un des associés est imposé au BIC.
2. La SCI tient une comptabilité commerciale selon les règles du Code du commerce et détermine son résultat fiscal selon les règles BIC. Les amortissements sont fiscalement déductibles.

© Groupe Eyrolles

- a une **incidence non négligeable sur l'évaluation de la SCI**. Le choix de comptabiliser un amortissement devra donc être pesé en fonction des objectifs poursuivis par les associés de la SCI.

Objectifs poursuivis par la SCI	**Comptabilisation d'un amortissement** *Lorsque la SCI n'est pas soumise à l'IS, le gérant peut s'abstenir de comptabiliser l'amortissement de l'immeuble social*
Transmission patrimoniale	**Il faut comptabiliser les amortissements** car cela permet de minorer l'actif successoral transmis au décès du propriétaire ou de l'usufruitier des parts de la SCI ⇒ **réduction des droits de succession**.
Réalisation d'une plus-value immobilière	**Il ne faut pas comptabiliser d'amortissement**. L'absence d'amortissement pratiqué chaque année sur l'immeuble augmente le bénéfice comptable de la SCI. Ce bénéfice comptable est alors distribué aux associés de la SCI sous forme d'une augmentation du compte courant des associés. (La SCI n'a généralement pas assez de trésorerie pour décaisser le dividende.) En cas de vente des parts sociales, les associés pourront négocier leur compte courant. **Cette cession1 des comptes courants n'est pas imposable sur le revenu, et n'est pas soumise aux droits d'enregistrement**.

9.5. Les conséquences des modalités d'affectation du résultat de la SCI

L'assemblée générale annuelle de la SCI approuve les comptes de la SCI et statue sur l'affectation des résultats. Lorsque la SCI a réalisé des bénéfices comptables, l'assemblée générale peut décider :

- de les mettre en réserve (ils sont conservés par la SCI) ;
- ou de les distribuer aux associés (ils sont décaissés ou affectés aux comptes courants des associés).

Le **bénéfice distribuable** est défini par les statuts. Les dispositions statutaires s'imposent à l'assemblée des associés qui affectent le résultat.

1. La cession d'un compte courant correspond à une cession de créance et doit être notifiée à la SCI selon les modalités prévues par l'article 1690 du Code civil.

© Groupe Eyrolles

Ainsi, le bénéfice distribuable pourrait être constitué du bénéfice comptable diminué de la somme affectée en réserve (comme dans la SA et la SARL).

Cependant, le bénéfice ne doit pas être mis intégralement en réserve. À défaut, l'usufruitier ne pourrait pas percevoir les revenus fonciers pour une SCI ou les revenus financiers pour une société civile de portefeuille. Les statuts peuvent aussi stipuler une distribution systématique du résultat aux associés.

L'affectation des bénéfices est très importante car elle permet de faciliter les buts poursuivis par la SCI : préparer une succession soumise à des droits minorés, préparer une cession en réduisant les impôts dus à cette occasion...

En général, la répartition du bénéfice est proportionnelle aux parts sociales détenues. Les statuts peuvent cependant prévoir une répartition inégalitaire du bénéfice (art. 1844-1 du Code civil). Un **dividende prioritaire** peut être attribué à l'associé minoritaire ou à l'usufruitier. Ce dividende est alors prélevé sur le bénéfice distribuable avant toute autre affectation. Le dividende peut représenter, par exemple, un certain pourcentage du bénéfice comptable. Le dividende prioritaire peut être cumulatif et sans limitation de durée : si le dividende d'une année n'a pas pu être payé, il le sera sur les exercices suivants. Les statuts peuvent prévoir qu'à l'extinction de l'usufruit, les parts sociales seront privées du droit à dividende prioritaire.

© Groupe Eyrolles