

la gérance et l'assemblée des associés. Le gérant s'occupe de l'entretien de l'immeuble, des travaux, de sa mise en location... De son côté, l'assemblée détermine le pouvoir du gérant, contrôle l'accomplissement de sa mission et intervient pour les décisions importantes comme la vente du bien.

Dans le cadre d'une transmission par donation, la détention d'un bien par le biais d'une SCI permet d'écarter certains inconvénients du partage. Celui-ci entraîne la constitution d'autant de lots qu'il y a de participants au partage. Quand les biens sont détenus en direct, les lots portent en principe sur des biens différents, ou une partie au moins. Or, il arrive que la valeur des lots évolue différemment dans le temps, créant une distorsion



“La SCI constitue un bel outil pour la transmission du patrimoine. Elle permet par exemple de démembrer les actifs immobiliers au profit des enfants tout en laissant la gestion et l'usufruit aux parents.” Guillaume Essyette, Fiducée Gestion Privée.

entre les héritiers. Au contraire, les parts de SCI reçues par donation sont évaluées de façon identique pour chacun des donataires, quelles que soient les variations de valeur des biens détenus par la SCI. En outre, en logeant leur patrimoine immobilier dans une SCI, des parents peuvent amorcer sa transmission à leurs enfants sans pour autant en perdre le contrôle, l'usage, voire les revenus. Plusieurs techniques sont ouvertes: les parents peuvent être titulaires de droits de vote multiples qui leur assurent la majorité en assemblée générale, donc le pouvoir de décision. Ils peuvent aussi démembrer la propriété des parts de SCI: ils en donnent la nue-propriété à leurs enfants et s'en réservent l'usufruit. Comme tout droit temporaire viager, l'usufruit s'éteint par le

décès de son titulaire. Cet événement provoque la réunion de tous les droits attachés au bien entre les mains du nu-propriétaire qui devient “plein propriétaire”.

“En transmettant des parts de SCI, les propriétaires de biens immobiliers bénéficient de plusieurs avantages fiscaux”, souligne Ahmed El Youssfi, expert-comptable au cabinet Sadeyl. La SCI permet de transmettre le bien immobilier à moindre valeur et, par conséquent, de payer moins de droits que si l'immeuble avait été transmis directement. Lorsqu'elles sont données ou transmises par succession, les parts de SCI supportent des droits moins élevés que les biens transmis en direct. Ceci, car la valeur des parts est diminuée du montant passif de la société. Or, le montant de l'emprunt souscrit pour l'acquisition de l'immeuble figure au passif. “Ainsi, pour un immeuble d'une

La SCI permet de transmettre le bien immobilier à moindre valeur et, par conséquent, de payer moins de droits

valeur de 500 000 euros financé par un emprunt bancaire de 200 000 euros non encore remboursé, les droits d'une donation en direct du bien sont calculés sur la base de 500 000 euros, tandis que les droits de la donation des parts de SCI le sont sur 300 000 euros”, détaille l'expert-comptable.

“La SCI a un argument fiscal de taille en matière de droits de succession et de donation, ainsi qu'en matière d'impôt de solidarité sur la fortune (ISF)”, poursuit Ahmed El Youssfi. Lors de la phase d'évaluation des biens qui précède le calcul des droits, l'administration admet que les parts de SCI soient sous-évaluées de 10 à 15 %. Cette “décote” représente une mesure de tolérance qui vient

Le modèle de la SCI correspond particulièrement bien aux professions libérales

compenser le caractère difficilement cessible des parts de SCI en raison de la nécessité de recueillir l'agrément de tous les associés.

Patrimoine protégé

“Pour le professionnel soucieux de protéger son patrimoine des difficultés de son entreprise, le recours à une SCI peut s'avérer utile” explique Maître Eric Desmorieux, avocat associé dans la Société d'avocats Aurelia. En général, le dirigeant va exercer son activité au sein d'une société d'exploitation, et dissocier l'immobilier de l'entreprise en le logeant dans une structure à part, la SCI. La société d'exploitation, locataire, prend alors à bail ses locaux à la SCI propriétaire. Cette solution préserve les immeubles contre les créanciers de l'entreprise en cas d'ouverture d'une procédure

collective à son encontre. “Mais attention: la frontière entre les deux sociétés doit être réelle. Les juges ne s'en tiennent pas aux apparences. S'ils estiment que les deux structures n'en font en réalité qu'une, ils peuvent étendre la procédure collective à la SCI”, prévient l'avocat.

Le modèle de la SCI correspond particulièrement bien aux professions libérales. Fiducée Gestion Privée travaille beaucoup avec les professionnels de la santé. “Ces derniers ont souvent intérêt à créer une SCI pour y loger leur cabinet”, explique Guillaume Essyette. La SCI devient propriétaire des murs qu'elle loue au médecin. Par conséquent ce dernier peut déduire le montant des loyers de son bénéfice professionnel. Ce qui permet de diminuer son impôt sur le revenu, mais aussi ses charges sociales. Par ailleurs cela permet au professionnel de santé de revendre à terme son acti-

tivité tout en conservant les murs du cabinet qui pourront lui procurer des revenus en retraite. Enfin, ce système facilite la transmission du patrimoine aux descendants qui disposent d'un droit à un certain nombre de parts. Cette scission entre patrimoine professionnel et patrimoine privé permet aux héritiers non entrepreneurs de ne pas être lésés et de recevoir des revenus provenant de la location des locaux. Ce système est d'autant plus pratiqué par les professions libérales qu'il permet d'acheter un bien à plusieurs. Chaque médecin s'installe ainsi dans un cabinet qu'il n'aurait peut-être pas pu acheter seul. Mais en regard des nombreux avantages de la SCI

se présente un inconvénient majeur: la lourdeur de sa gestion. Sans oublier qu'une attention toute particulière doit être portée à la rédaction des statuts de la société; un point souvent négligé.

Gestion et transactions cadrées

“La constitution d'une société entraîne des coûts lors de sa création, et ensuite annuellement pour en assurer le suivi juridique ou comptable”, reconnaît Ahmed El Youssfi. Cette comptabilité, plus sim-

Usage

Un associé peut-il occuper le bien détenu par la SCI ?

Lorsque la SCI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés (IS), elle peut mettre le bien immobilier à disposition des associés sans qu'aucun loyer ne lui soit versé. Cette tolérance ne vaut toutefois qu'en présence d'un immeuble d'habitation. Si l'immeuble n'est pas affecté à l'habitation, sa valeur locative est en principe imposable. “Attention aux charges afférentes à l'occupation gratuite du bien par un associé. Les factures d'eau, d'électricité, de gaz ne peuvent absolument pas être prises en charge par la société. Comme dans les relations entre le propriétaire bailleur et le locataire, la SCI ne doit supporter que les gros travaux, les charges courantes revenant à l'associé occupant”, prévient

Si l'administration estime que l'écart entre le loyer pratiqué et la valeur locative du bien est trop important, elle effectuera un redressement fiscal de la différence constatée

Me Desmorieux. De même, la taxe d'habitation est à la charge de ce dernier, tandis que la taxe foncière est assumée par la SCI. Si la valeur locative du logement n'a pas à être déclarée dans les recettes brutes de la SCI non soumise à l'IS, en contrepartie, les charges afférentes au logement ne sont pas admises en déduction.

La solution diffère lorsque la SCI est soumise à l'IS: le fisc est alors toujours en droit de taxer les loyers perçus, suivant la valeur locative de l'immeuble, que ce dernier soit ou non à usage d'habitation. Les charges afférentes à l'immeuble pourront en contrepartie être déduites par la société.

Dans tous les cas où l'impôt est normalement dû – c'est-à-dire en dehors d'une mise à disposition gratuite d'un logement par une SCI non soumise à l'IS –, la société et l'associé s'exposent à un risque fiscal en s'accordant sur une mise à disposition gratuite. En se privant de loyer, la société commet en effet “un acte



“Le passage chez les notaires n'est pas obligatoire. Néanmoins, outre les conseils prodigués, le notaire assure la force de l'acte et offre la garantie de conservation des statuts.” Arlette Darmon, groupe Monassier.

ple que celle qui incombe aux sociétés commerciales, nécessite tout de même de dresser un bilan annuel et de faire approuver les comptes par les associés. “Cela entraîne le coût d'un recours à un expert-comptable et les frais de fonctionnement d'une assemblée générale, soit 1 500 à 2 000 euros par an au minimum pour une SCI familiale de taille modeste.” Ce suivi nécessite également un investissement minimum des associés ou du gérant en temps et tracas supplémentaires, précise Me Desmorieux. “Il apparaît donc a priori inutile de s'imposer des contraintes nouvelles, s'il n'existe pas de raison forte pour le faire.” La comptabilité retenue dépend du régime fiscal que les associés auront choisi: impôt sur le revenu ou impôt sur les sociétés. Dans le premier cas, une comptabilité simplifiée suffit. En cas d'option de la SCI à l'impôt sur les sociétés, une comptabilité d'engagement, identique à la comptabilité des sociétés commerciales, est alors nécessaire.

La SCI étant une personne morale, elle est assimilée à un professionnel, ce qui fait obstacle à l'utilisation par l'associé du prêt à taux zéro, du CEL ou du PEL pour le financement du bien logé dans la société. “De la même façon, la détention par une SCI écarte le jeu de plusieurs dispositions protectrices

anormal de gestion”, c'est-à-dire un acte contraire à ses intérêts. “L'administration fiscale pourrait alors s'en prévaloir pour utiliser une arme à double détente: l'imposition de la société qui s'est indûment appauvrie avec réintégration aux résultats de la SCI des revenus fonciers manquant; l'imposition de l'associé qui s'est indûment enrichi avec taxation de l'avantage en nature qui constitue un supplément de revenu”, explique groupe Monassier.

Quand un loyer est requis, il ne faut pas se contenter de verser une somme dérisoire pour échapper à la réintégration, prévient le réseau notarial. Si l'administration estime que l'écart entre le loyer pratiqué et la

valeur locative du bien est trop important, elle effectuera un redressement fiscal de la différence constatée. Le seul versement d'un loyer dérisoire ne suffit pas à éliminer le risque d'une qualification d'acte anormal de gestion. Des décisions de justice en ce sens ont ainsi été rendues dans le cas d'un loyer trois fois moins élevé que la valeur locative normale. Ainsi la mise à disposition gratuite ne peut-elle se faire que dans le cadre d'une SCI non soumise à l'IS et en présence d'un immeuble à usage d'habitation. Ces règles s'appliquent, que le logement soit occupé à titre de résidence principale ou secondaire. A noter que, dans le premier cas, la détention par une SCI ne fait pas obstacle à ce que l'associé qui occupe gratuitement les locaux et qui engage des travaux bénéficie du crédit d'impôt pour développement durable, accordé en cas d'installation d'équipements économes en énergie dans un logement.

P.-J. L.

Fiscalité

IS ou IR, une question de priorité

Sans option particulière, c'est le régime de l'impôt sur le revenu (IR) qui s'applique: les éventuels revenus produits par la société, comme les loyers qu'elle perçoit par exemple, sont taxés directement entre les mains des associés dans la catégorie des revenus fonciers. De nombreuses charges (intérêts d'emprunts et frais de constitution de garantie, frais d'entretien et de réparation, dépenses d'amélioration, primes d'assurances, frais de gestion et taxe foncière) peuvent en être déduites pour diminuer la facture fiscale. En cas

res et commission de l'agence) ainsi que les frais de gestion, frais d'assurance, d'entretien, etc. Surtout, elle peut amortir l'immeuble, c'est-à-dire déduire chaque année de son résultat une partie de la valeur de l'immeuble. De ce fait, les bénéfices taxables sont diminués et, s'ils sont imposés, c'est au taux de 15 % sur les 38 120 premiers euros de bénéfice, puis à 33,33 % au-delà.

En revanche, le produit de la vente de l'immeuble est plus fortement imposé dans le cadre d'une SCI qui a

Le produit de la vente de l'immeuble est plus fortement imposé dans le cadre d'une SCI qui a opté à l'impôt sur les sociétés

de cession du bien, le produit de la vente est soumis au régime des plus-values immobilières des particuliers. A noter que depuis le 24 août dernier, la résidence secondaire est exclue du système d'exonération sur la plus-value immobilière, qui demeure pour la résidence principale. La plus-value est réduite de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième, ce qui aboutit à exonérer les biens détenus depuis plus de 15 ans. La plus-value ainsi déterminée est soumise à un prélèvement forfaitaire au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux de 12,3 %.

En cas d'option pour l'impôt sur les sociétés, la SCI est soumise à une comptabilité plus sophistiquée. En contrepartie, cette option permet de réduire la fiscalité immédiate. La société peut en effet déduire l'ensemble des charges telles que les frais d'acquisition (honorai-

opté à l'impôt sur les sociétés. La plus-value est déterminée à partir du prix d'acquisition, déduction faite des amortissements et en principe sans aucun abattement pour durée de détention. Elle est ensuite imposée comme un bénéfice.

“Compte tenu de ces différences de régime, la SCI non soumise à l'IS s'avère la mieux adaptée à des objectifs de transmission et de gestion”, estime Me Arlette Darmon. “L'option à l'IS est quant à elle préconisée en cas d'investissement important, car elle permet à la société de dégager la trésorerie nécessaire pour assurer l'équilibre financier de l'opération d'acquisition ou de développement de son patrimoine immobilier”, ajoute Me Arlette Darmon.

P.-J. L.