



HAL
open science

Sociétés civiles immobilières : vraie solution ou fausse optimisation ?

Thomas Vallet

► **To cite this version:**

Thomas Vallet. Sociétés civiles immobilières : vraie solution ou fausse optimisation ?. Gestion et management. 2016. dumas-01443626

HAL Id: dumas-01443626

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01443626>

Submitted on 23 Jan 2017

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License



Mémoire de fin d'études

Sociétés Civiles Immobilières :

Vraie solution ou fausse optimisation ?



SEGECO
Rhône-Alpes, Auvergne



Présenté par : Vallet Thomas

Nom de l'entreprise : SEGECO

Tuteur entreprise : Perthuis Nicolas

Tuteur universitaire : Cervera Eric

Master 2 Finance

Spécialité Comptabilité Contrôle Audit

2015 - 2016



upmf
Grenoble
Université Pierre-Mendès-France
Sciences sociales & humaines

Avertissement :

Grenoble IAE, au sein de l'Université Grenoble Alpes, n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les mémoires des candidats aux masters en alternance : ces opinions doivent être considérées comme propres à leur auteur.

Tenant compte de la confidentialité des informations ayant trait à telle ou telle entreprise, une éventuelle diffusion relève de la seule responsabilité de l'auteur et ne peut être faite sans son accord.

Déclaration anti-plagiat

Ce travail est le fruit d'un travail personnel et constitue un document original. Je sais que prétendre être l'auteur d'un travail écrit par une autre personne est une pratique sévèrement sanctionnée par la loi.

Je m'engage sur l'honneur à signaler, dans le présent mémoire, et selon les règles habituelles de citation des sources utilisées, les emprunts effectués à la littérature existante et à ne commettre ainsi aucun plagiat.

NOM, PRENOM

Vallet Thomas

DATE, SIGNATURE

10/06/2016

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Vallet', with a long horizontal line extending to the right.



Autorisation de diffusion électronique d'un travail universitaire de niveau Master

L'AUTEUR

Je soussigné(e) Vallet Thomas

Courriel pérenne : thomasva2let@hotmail.fr

Attention : courriel à signaler si vous souhaitez le diffuser sur DUMAS

N'AUTORISE PAS la diffusion de mon mémoire

AUTORISE la diffusion de mon mémoire en texte intégral sur la base DUMAS

(Diffusion sur le web et accessibilité libre et universelle)

Diffusion immédiate du mémoire

Diffusion différée du mémoire : date de mise en ligne :

(Embargo possible sur l'accès au texte intégral entre 15 jours et 10 ans

Pendant cette période, seule une notice bibliographique est visible)

Je certifie que :

- mon mémoire est exempté d'éléments non libres de droit ou qui pourraient porter atteinte au respect de la vie privée.
- conformément à la loi "Informatique et libertés" du 6 janvier 1978 modifiée en 2004, je pourrai à tout moment demander modifier l'autorisation de diffusion que j'ai donnée par l'envoi d'une simple lettre ou un courriel au service documentaire de l'IAE.
- je renonce à toute rémunération pour la diffusion effectuée dans les conditions précisées ci-dessus.
- j'agis en l'absence de toute contrainte.

Signature de l'étudiant(e)

Bon pour accord.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier l'IAE de Grenoble, tous les professeurs et les intervenants qui ont fait de leur mieux pour nous transmettre le maximum de connaissances nécessaires à notre future vie professionnelle.

Je souhaite remercier plus particulièrement Mr Stéphane Périer, responsable du master CCA, qui a su me faire confiance et m'accepter au sein du Master II CCA afin que je réalise mon objectif professionnel : devenir expert-comptable.

Je tiens également à remercier Mrs Nicolas Perthuis et Eric Cervera. Le premier, mon tuteur entreprise, est responsable du cabinet SEGECO de Meylan et m'a accueilli comme stagiaire au sein de son équipe pendant cinq mois et le second, mon tuteur universitaire, a su répondre à mes diverses interrogations.

Que soient également remerciés tous les collaborateurs du cabinet, qui m'ont rapidement intégré à leur équipe et qui grâce à leurs explications ont su me former et me rendre autonome dans mes tâches quotidiennes.

Je voulais également remercier ma famille et mes amis qui m'ont soutenu et motivé pour aller jusqu'au bout de ce master et sans qui je n'aurais, sans doute, pas pu réaliser mon projet professionnel.

Et enfin, j'adresse mes plus sincères remerciements à Aurore Casacci qui m'a fait partager son bureau pendant cinq mois, toujours disponible pour m'aider et me transmettre au mieux ses connaissances indispensables pour la suite de mon parcours professionnel.

Sommaire

AVANT-PROPOS	6
INTRODUCTION.....	9
PARTIE 1 - SCI, DES MODALITES ASSEZ COMMUNES	11
CHAPITRE 1 – PRESENTATION DE LA SCI	12
I) Société civile	12
II) Le choix de la SCI immobilière	13
CHAPITRE 2 – CREATION DE LA SCI	16
I) Formalités administratives.....	16
II) Procédures	19
CHAPITRE 3 – EXISTENCE DE LA SCI.....	20
I) Obligation comptable	20
II) Dissolution	23
PARTIE 2 - UN OUTILS DE GESTION PATRIMONIAL.....	26
CHAPITRE 4 – LES PARTICULARITES.....	27
I) Compte courant d’associés.....	27
II) Taxe sur la Valeur Ajoutée	29
III) Erreurs à ne pas commettre	30
CHAPITRE 5 – LA FISCALITE : LA GRANDE QUESTION.....	33
I) Impôt sur le Revenu.....	34
II) Impôt sur les Sociétés	37
III) Plus-values	39
PARTIE 3 - LA TRANSMISSION PATRIMONIALE.....	43
CHAPITRE 7 – DONATIONS & SUCCESSIONS.....	44
I) Principe	44
II) Droits à payer.....	45
CHAPITRE 8 – DEMEMBREMENT.....	47
I) Démembrement simple	47
II) Démembrement croisé	49
CONCLUSION.....	51

Avant-propos

Créé en 1973, le groupe SEGECO est composé de cinq entités qui sont toutes des filiales de SEGEPRO, qui est elle-même détenue par SEGEFI : SEGECO, SEGECO Audit Rhône-Alpes, SEGECO Audit Auvergne, SEGECO Consulting et enfin SEGECO Compétences.

SEGECO s'est établi dans un premier temps en Auvergne avant d'élargir son rayonnement jusqu'en Rhône-Alpes. Fortement ancré dans la maille économique de ces deux régions, le groupe possède désormais 43 bureaux répartis en quatre espaces : Centre Auvergne, Haute-Loire, Loire et Rhône Isère Savoie. Un cabinet a également été ouvert à Paris. Une telle couverture géographique permet à SEGECO de fournir un service de proximité aux TPE et PME, ses principaux clients. Une compréhension complète de l'économie locale est nécessaire pour prodiguer de judicieux conseils aux chefs d'entreprise.

Le groupe exerce son expertise dans sept métiers qui englobent tous les aspects de la gestion d'entreprise : comptabilité et expertise comptable, gestion sociale et fonction paie, droit des affaires et fiscalité, audit de gestion et développement, ingénierie informatique, accompagnement et formation et enfin l'audit légal avec le commissariat aux comptes.

Six cents collaborateurs accompagnent plus de 20 000 entreprises au quotidien au niveau financier, juridique, sociale et fiscal. SEGECO propose un travail collaboratif, un accompagnement à forte valeur ajoutée, ce qui les différencie des autres cabinets. Cela est possible grâce à une segmentation de la clientèle qui se traduit par une organisation en cinq Business Unit (BU) selon les secteurs d'activité et la taille des entreprises. Ceci permet de proposer des offres de services sur mesure : ETI/Grands comptes, PME, TPE, BNC/Professions libérales et les Associations.

Cette logique de partenariat durable et de proximité, leur permet de s'établir en tant que quinzième cabinet d'expertise-comptable et d'audit en France mais surtout de se positionner comme premier cabinet comptable en Rhône-Alpes Auvergne.

Le cabinet propose de suivre l'évolution des entreprises, de la création à la transmission, en passant par la croissance, symbolisée par la progression, l'évolution et l'impulsion. Le slogan de SEGECO étant « Créer, Grandir, Transmettre ».

Pour le secteur conseil, SEGECO Consulting est devenu opérationnel le 01 Décembre 2009 et compte 80 consultants répartis entre Lyon et Paris qui proposent leurs services aux entreprises de tailles intermédiaires (ETI) et aux petites et moyennes entreprises (PME).

Ils sont présents auprès des chefs d'entreprises afin de leur proposer une amélioration des performances et un management des risques.

Outre les missions d'expertise-comptable, d'audit et de conseils aux entreprises, le groupe offre des formations à ses clients pour acquérir une certaine autonomie et mieux comprendre les mécanismes de la gestion d'entreprises. SEGECO propose des formations continue ou en alternance, des parcours professionnels pour les demandeurs d'emploi.

Au niveau communication externe, le groupe a choisi de devenir le sponsor de plusieurs clubs de rugby tels que le Stade Français Paris, l'ASM Clermont et le club universitaire LOU rugby. Une telle stratégie s'explique par le fait que SEGECO s'identifie à ce sport d'équipe en partageant des valeurs fortes telles que l'engagement et l'esprit d'équipe.

Dans le même état d'esprit, la fondation SEGECO, inaugurée le 23 Janvier 2015, a pour but de donner aux jeunes de 15 à 30 ans, les moyens de réussir à travers la réinsertion scolaire, l'entrepreneuriat local et la réinsertion après des accidents de la vie. Cette initiative s'inscrit dans la continuité des valeurs telles que la solidarité, l'exemplarité et l'adaptabilité qui sont chères au groupe :

« Seul on va plus vite, ensemble on va plus loin », proverbe africain.

Depuis le 13 Janvier 2014, le PDG et président du conseil d'administration du groupe SEGECO est Jean-Loup Rogé. Le chiffre d'affaires du groupe se répartit ainsi : 80% pour l'expertise comptable et 20% pour la partie conseil, commissariat aux comptes et formation. Au total, le chiffre d'affaires annuel est de 50 millions d'euros. Il est stable depuis 2013. Le chiffre d'affaires prévisionnel pour l'exercice 2016 qui se clôture le 31 Août 2016 est d'environ 60 millions d'euros.

Au niveau ressources humaines, le groupe se compose de 600 collaborateurs dont 70% sont affectés à l'expertise comptable, 20% aux formations et le reste se répartit équitablement entre le conseil et le commissariat aux comptes.

Une grande importance est portée à l'épanouissement professionnel et personnel des salariés qui bénéficient d'un environnement de travail performant et agréable. Ceci constitue les fondements du projet d'entreprise « ELAN » : Epanouissement, Leadership, Adaptation, Nous. Cette politique RH se traduit par des investissements réguliers et conséquents, des avantages sociaux, un partage équitable de la croissance (50% de la croissance est redistribuée entre les collaborateurs sous forme d'intéressement) et des formations tout au long de l'année.

Le cabinet de Meylan, où j'ai fait mon stage, a été créé après le rachat par SEGECO en 2010 des cabinets BPG Associés et Kontakt entreprises qui étaient déjà implantés.

Il s'est agrandi en 2012, par l'acquisition de deux cabinets présents sur la région Grenobloise : Alpes Fiduciaire, cabinet comptable, et Captik, cabinet qui proposait des solutions informatiques pour les entreprises. Huit collaborateurs sont actuellement présents dont un expert-comptable, responsable des cabinets SEGECO de Meylan et de St-Marcelin.

Introduction

Ce stage de 5 mois dans un cabinet d'expertise comptable m'a fait découvrir les tâches auxquelles sont confrontés les collaborateurs de ce type de structure et surtout, de faire la jonction entre les mondes scolaire et professionnel.

J'ai eu la chance que mon travail ne se résume pas seulement à de la saisie comptable, primordiale pour suivre l'évolution de la santé d'une entreprise, mais qui n'est pas la plus intéressante des missions pour les collaborateurs. J'ai eu la responsabilité de faire la tenue comptable ainsi que la révision de la BU (Business Unit) immobilière. Elle se composait principalement de sociétés civiles immobilières mais également de quelques bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC) tels que les loueurs meublés non professionnels ou les loueurs de locaux.

Ces tâches avaient pour but la réalisation de la plaquette définitive, composée des comptes annuels de la société en première partie (le compte de résultat et le bilan), des analyses de gestion (soldes intermédiaires de gestion, graphiques de gestion, état des immobilisations et des emprunts...) et du dossier fiscal, comportant la liasse 2072 qui permet de déterminer le résultat fiscal pour les sociétés imposées à l'IR ou la déclaration de l'IS pour les autres.

Bien sûr, mon travail était ensuite supervisé par ma responsable puis validé par l'expert-comptable. Enfin, après toutes les vérifications et corrections, je déclarais le résultat annuel des entreprises en envoyant cette plaquette par EDI (échange des données informatisées).

Grâce à cette autonomie, j'ai ainsi pu m'insérer totalement dans l'organisation globale du cabinet et suivre le cheminement nécessaire pour déclarer le résultat des entreprises. J'ai dû m'adapter aux différents types de structures qui semblent toutes identiques au premier abord mais qui comportent chacune des spécificités.

Ces différentes situations m'ont aidé pour le choix du sujet de ce mémoire. J'ai décidé de détailler au maximum les différents aspects de ces structures immobilières dont le but est une optimisation fiscale à long terme. Cette optimisation passe par la création d'un patrimoine sans que la transmission ne soit trop lourde fiscalement.

Les différentes lois de défiscalisation mises en place par l'état (loi Scellier, loi Pinel, ex-Duflot ou encore la loi Malraux) permettant une réduction d'impôt sous certaines conditions, que je détaillerais plus tard, expliquent en partie le nombre croissant de ces structures sur le territoire français. Les sociétés civiles immobilières peuvent avoir différents statuts mais nous allons parler uniquement des SCI de location, qui sont les plus répandues.

Le but de ce mémoire est donc de détailler les différentes modalités et obligations auxquelles sont soumises les sociétés civiles immobilières afin d'utiliser ces structures de manières optimales pour obtenir cette optimisation fiscale tant recherchée.

Dans un premier temps, je présenterai la SCI en tant que telle, les différentes formes existantes et les obligations auxquelles elles sont soumises lors de leur création et pendant toute leur durée d'existence.

Dans un second temps, je détaillerai les particularités de cet outil de gestion patrimonial que sont les sociétés civiles ainsi que la fiscalité la plus adéquate selon les situations envisagées.

Enfin, nous parlerons des différents types de transmission possibles autour des biens immobiliers dans le but de d'aller au bout de cette optimisation fiscale.

Partie 1

-

SCI, des modalités assez communes

Chapitre 1 - Présentation de la SCI

I) Société civile

A) Définitions

A la base, les sociétés civiles immobilières rentrent dans la catégorie des sociétés civiles. Le code civil nous donne des précisions à ce sujet. Tout d'abord, par sociétés, on entend tout groupement de deux personnes, ou plus, doté de la personnalité juridique qui décident de mettre en commun des biens, par un contrat, en vue de générer un profit qu'ils vont se partager par la suite. Le contrat devra présenter les conditions de validités communes à tout contrat, c'est-à-dire le consentement des parties, leur capacité juridique, un objet certain et licite et une cause également licite. Ce groupement va alors donner naissance à une personnalité morale régit par des règles contractuelles et institutionnelles comme la rédaction de statuts ou l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés (RCS), qui va lui conférer cette personnalité morale de manière officielle.

Le terme « civile » est assez équivoque et vient s'opposer à toutes les sociétés dont leur objet social est une activité commerciale, c'est à dire qui proposent des biens ou services avec une volonté de spéculation menant à l'enrichissement. Les activités civiles englobent six activités qui sont l'agriculture, l'extraction, les activités intellectuelles, les professions libérales, l'immobilier et les coopératives. Au niveau immobilier, uniquement l'achat de terrains en vue de leur revente et la location d'immeubles non meublés rentrent dans le périmètre des activités civiles, toutes les autres sont des activités commerciales.

B) Caractéristiques

Cette société rentre dans la catégorie des sociétés de personnes car elle repose sur le principe de l'« *intuitu personae* ». Cela signifie que la personnalité de chaque associé a un rôle important dans la création, le fonctionnement et la dissolution de la société en opposition aux sociétés de capitaux qui reposent sur les capitaux investis par les associés au sein de cette société. De plus, la société civile repose également sur le principe de responsabilité des associés. En d'autres termes, ceux-ci sont personnellement et indéfiniment responsables du paiement des dettes de la société à hauteur des parts qu'ils

possèdent dans le capital social. Mais, contrairement au contrat qui lie les associés afin de générer un bénéfice, ce contrat stipule également que les associés ne sont pas tenus solidairement au paiement de ces sommes.

Ce groupement de deux personnes ou plus au sein d'une société civile ne pourra excéder 99 ans tout comme les sociétés commerciales. Mais la durée peut être moindre dans le cas où un des associés demande le partage des biens mis en communs si le motif est juste et pas de mauvaise fois et également si une convention d'indivision n'a pas été conclue entre les associés. Ce genre de décision se déroule alors pendant une assemblée générale extraordinaire (AGE), afin de procéder à un vote qui nécessite soit la majorité des voix si cela est prévu dans les statuts de la société, soit à l'unanimité si rien n'est précisé au préalable.

C) Différences avec une association

Afin de ne pas confondre la société civile, qui ne produit pas une activité commerciale à proprement parler, avec une association régie par la loi de 1901, je tiens à rappeler l'article 1832 du code civil qui applique le terme de société aux groupements au sein desquels : « deux ou plusieurs personnes conviennent de mettre en commun des biens ou leur industrie, en vue de partager des bénéfices ou de profiter de l'économie qui pourra en résulter ».

Pour se distinguer d'une association régie par la loi de 1901, la société doit avoir pour finalité de partager ses profits entre les associés et non pas seulement une simple économie réalisée qui ne produit pas d'avantages positifs, c'est à dire la recherche d'un « gain pécuniaire ou matériel qui s'ajouterait à la fortune des associés ». Ensuite, la société ne peut pas agir dans un but désintéressé de toute recherche d'avantage économique, profit ou économie.

II) Le choix de la SCI immobilière

Au sein de la dénomination de sociétés civiles immobilières, plusieurs activités peuvent être distinguées. Dans un premier temps, nous verrons les différentes SCI dont les associés ne peuvent pas occuper le bien dans lequel ils ont investi, ni le transmettre. Et dans un second

temps, les sociétés où les porteurs de parts sociales peuvent prétendre à utiliser le bien immobilier et garder la pleine propriété de celui-ci, ce qui est la structure la plus avantageuse pour un particulier dans l'optique d'une optimisation de sa fiscalité.

A) Les SCI sans jouissance du bien

Tout d'abord, la société civile de placement immobilier (SCPI), qui correspond à une SCI courante où plusieurs particuliers vont mettre en commun une certaine somme d'argent afin d'acquérir un bien immobilier pour en retirer des loyers. Mais dans cette situation, l'opération est à l'initiative d'une société de gestion, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), qui s'occupe de trouver les actifs dans lesquels investir et de collecter les loyers et les redistribuer. Les associés souscrivent un nombre de parts qu'ils souhaitent, appelés aussi « pierre papier ». Ces porteurs de parts sont nombreux donc noyés dans la masse lors des assemblées générales et peuvent ne jamais voir l'actif dans lequel ils ont investi. Ces structures s'apparentent à des organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM).

Ensuite, la société civile immobilière de construction vente (SCICV) va s'apparenter à une société commerciale de part son objet social mais bénéficie d'un régime de faveur. En effet, cette structure a pour but de construire puis revendre rapidement des biens immobiliers. C'est la seule société civile autorisée à avoir une activité commerciale dans le but de générer des profits que les associés vont se partager.

B) Les SCI avec jouissance du bien

Tout d'abord, la société civile immobilière d'attribution correspond à une société civile où chaque associé procède à un apport en numéraire uniquement et dont la finalité est l'achat conjointement d'un immeuble afin de le fractionner entre les associés au prorata des parts sociales qu'ils possèdent dans la société. Les modalités de partage devant être bien stipulées dans les statuts afin d'éviter tout litige. La SCI est dissoute lorsque la répartition est terminée, la durée de vie de ces structures est alors très courte.

Ensuite, la société civile immobilière de jouissance à temps partagé (société de multipropriété) est une société dans laquelle les associés effectuent des apports en

numéraires afin d'acquérir un bien immobilier dans le but que celui-ci soit mis à la disposition gratuitement des associés selon un planning préétabli en fonction des parts sociales que chacun possède. Cela permet à ceux qui ne peuvent s'acheter une résidence secondaire de le faire grâce aux apports d'autres associés. Mais, ils bénéficieront de périodes d'occupation imposées selon les parts sociales détenues. Ainsi, cette mesure peut être assez contraignante pour les associés, de plus les charges relatives à cette copropriété peuvent être très lourdes à supporter d'autant plus si les périodes d'occupations sont courtes. C'est pourquoi les multipropriétaires peuvent décider de louer ce bien immobilier sur leur temps d'occupation prédéfini.

Et enfin, les sociétés civiles de location, celles qui provoquent un fort attrait auprès des particuliers où le terme SCI est le plus souvent utilisé, car elles permettent de garder le contrôle du bien immobilier et d'en tirer des loyers. Elles ont pour objet la gestion et la location d'immeubles bâtis ou non qui ont été apporté au sein de la société par les différents associés suite à un apport en nature. Ces apports en nature peuvent être réalisés par les membres d'une même famille qui possèdent, après une succession, un bien indivisible dont ils souhaitent générer un profit distribuable. On est alors face à une SCI familiale.

Où alors, des investisseurs indépendants peuvent procéder à un apport en numéraire dans le but d'acheter ou de construire des biens immobiliers, toujours dans l'optique de les louer et d'en tirer un profit. Dans cette situation, les associés peuvent ainsi réaliser des placements immobiliers dont ils n'auraient pas eu la capacité financière de réaliser eux même. Pour rémunérer leurs apports, les associés reçoivent alors des parts sociales de la société civile immobilière qui leur confère des droits de vote lors des assemblées générales annuelles pour la présentation des comptes sociaux et également un droit de créance sur les loyers qu'ont générés ces immeubles en location.

Chapitre 2 – Création de la SCI

I) Formalités administratives

A) Rédaction des statuts

La création d'une société civile immobilière suppose, comme toute autre société, la rédaction des statuts qui sont très importants dans l'organisation future de la société. Leur rédaction est un acte très important qui concrétise le contrat de société entre les associés. Les statuts doivent donc préciser les différentes modalités d'organisation, afin d'éviter les litiges dans les règles de fonctionnement.

Tout d'abord, les statuts peuvent être rédigés sous seing privé ou chez un notaire. Les rédiger chez ce dernier est plus approprié du fait que le notaire a un devoir d'information et de conseil. Les associés seront donc parfaitement informés de toutes les modalités et ils ne pourront pas être lésés. De plus, lors d'un apport qui nécessite une publicité foncière, comme c'est le cas dans une SCI avec l'apport d'un bien immobilier, les statuts doivent être obligatoirement signés chez un notaire.

Ces statuts comportent plusieurs mentions obligatoires :

- la forme juridique de la société : ici une société civile immobilière.
- l'objet social : qui ne peut donc pas être commercial mais bien civil, la gestion et la location d'immeubles à usage locatif.
- la dénomination : le choix du nom de la SCI est totalement libre, il doit juste ne pas être déjà utilisé par une autre société et ne pas utiliser le nom d'un tiers, ce qui pourrait provoquer un conflit. La dénomination est donc libre de toute imagination.
- la durée de vie de la société civile immobilière : ne peut excéder 99 ans mais peut être d'une durée moindre, ce qui devra alors être précisé dans les statuts. Si la société ne compte que deux associés, la sortie d'un des associés provoquera aussitôt la dissolution de la société.

- le siège social : il doit se trouver là où les organes de direction et les services administratifs de la société se trouvent, il correspond donc souvent au domicile du gérant de la société civile. Attention à ne pas désigner ce siège à une adresse fictive, c'est-à-dire où aucun organe de direction n'est présent car le juge peut qualifier la société de fictive et demander sa dissolution.

- le nombre d'associés et le gérant : les associés doivent être deux au minimum (personne physique ou morale) comme pour les sociétés à responsabilités limitées (SARL). Il n'y a pas de nombre maximum. Chaque associé devra être consentant en ayant une volonté de s'engager et une volonté consciente mais également posséder une capacité à participer à la vie juridique de la société. Un gérant devra alors être nommé par les associés, il sera le représentant légal de la société. Il a la responsabilité de tenir la comptabilité de la société et également de réunir les associés une fois par an pour l'assemblée générale ordinaire (AGO) dans le but de présenter les comptes sociaux et le bilan de chaque exercice.

- le capital de la société : le montant de celui-ci est libre et la libération également. Il y a beaucoup moins de réglementation à ce niveau pour ce genre de société.

- les apports des associés : les apports peuvent être de natures différentes, cela peut être des biens meubles ou immeubles, démembres ou non, des biens indivis, des biens auxquels sont rattachés un passif ou encore des parts sociales ou même d'actions.

- les modalités de fonctionnement : les statuts doivent envisager toutes les possibilités, c'est-à-dire qu'ils doivent préciser les modalités lors de la sortie ou l'entrée d'un associé dans la société, de la vente de parts par un associé, de la modification des statuts ou encore de désignation du gérant et ses pouvoirs.

Ces statuts ont l'obligation d'être enregistrés auprès du service des impôts des entreprises (SIE) un mois après leur signature. Cet enregistrement est obligatoire du fait de l'apport d'actifs au sein de la société et également du fait que ces statuts sont réalisés chez un notaire, qui se charge de procéder à l'enregistrement.

B) Publication dans un journal d'annonces légales (JAL)

La deuxième étape lors de la création d'une société civile immobilière, ou même de toute société commerciale ou civile, est de publier, au plus tôt, un avis de création d'entreprise au sein d'un journal d'annonces légales (JAL) ou un journal officiel tel que le bulletin officiel des annonces civiles et commerciales (BODACC) ou encore le bulletin des annonces légales obligatoires (BALO). Les associés devront également publier dans ce journal d'autres actes juridiques qui peuvent intervenir durant la vie de la société tels que la modification des statuts, le changement de gérant ou lors de la dissolution de la société. Cette publication a pour but d'informer les tiers de l'existence de cette nouvelle société et de tout autre acte ultérieur.

Ce journal d'annonces légales devra faire parti de la liste des journaux autorisés pour ce genre d'actes dans le département dans lequel se trouve le siège social de la SCI. Le choix du journal est laissé libre aux associés. Le non-respect de cette publication entraîne la nullité des actes, jugés alors illicites au vue de la loi du 04 janvier 1955 portant sur les annonces juridiques.

C) Immatriculation au RCS

La dernière étape de la création d'une société civile immobilière est son immatriculation au registre du commerce et des sociétés (RCS), réalisée par le gérant de la société. Ce registre comprend toutes les personnes physiques ou morales qui exercent une activité commerciale ou civile telle que les SCI. Cette immatriculation est obligatoire au moment de la création pour toutes les sociétés, hormis les micro-entreprises, sous peine de ne pas avoir d'existence juridique.

Cette démarche se fait auprès du greffe du tribunal de commerce et nécessite plusieurs documents :le formulaire d'immatriculation M0, l'attestation de publication de l'acte de création, deux exemplaires des statuts et la nomination du gérant.

Si tous les documents sont validés, le greffe du tribunal de commerce accepte l'immatriculation au régime du commerce et des sociétés (RCS) de la société et lui attribue

un numéro d'identification unique, le numéro SIREN et lui délivre un K-bis, fiche d'identité de la société (voir le document n°2 placé en annexe).

Uniquement à partir de ce moment, la société civile immobilière obtient la personnalité morale et existe sur le point de vue juridique. C'est-à-dire qu'elle peut acheter un bien immobilier, souscrire un emprunt ou procéder à l'ouverture d'un compte bancaire.

Après ces trois étapes, la SCI est créée et les formalités auront coûté environ 200 euros : publication de l'acte de création à hauteur de 150 euros et immatriculation au RCS à hauteur de 50 euros, l'enregistrement auprès du service des impôts des entreprises est gratuit. Tout cela ne prend pas en compte les honoraires d'un notaire, obligatoire pour les sociétés civiles immobilières, qui s'élèvent en moyenne à 1500 euros.

II) Procédures

A) Capital social

Une fois la société civile immobilière créée au niveau juridique, il faut procéder à la réalisation des apports constitutifs du capital social dont les modalités sont déterminées lors de la rédaction des statuts. Tout d'abord, dans le cadre d'une SCI, il n'y a pas de capital minimum à apporter lors de la création, du moins un euro puisqu'un capital inexistant est impossible, du fait que les associés sont indéfiniment responsables des dettes de la société. Egalement, la loi ne prévoit pas d'obligation de libération du capital social souscrit lors de la constitution par les associés, mais celui-ci devra être obligatoirement libéré au fur et à mesure de la vie de la société et cela sur demande du gérant, principalement. Cette libération est indispensable pour toutes les SCI imposée à l'impôt sur les sociétés (IS) voulant distribuer des dividendes.

Ainsi, les associés peuvent choisir de constituer une société à capital faible ou fort. Plusieurs éléments vont alors orienter leur choix, le plus important étant l'imposition future lors de la vente des parts sociales de la société ou d'un bien immobilier. Le but étant de réduire la plus-value imposable, dans la poursuite de l'optimisation fiscale, mais nous verrons les différences produites par le montant du capital en détail dans la partie 2. De plus,

il est possible de choisir pour une société civile immobilière à capital variable, ce qui devra être prévu dans les statuts de la société.

B) Apports

Chaque associé devra procéder à des apports, prévus dans les statuts, en échange de quoi il se verra alors remettre des parts sociales de la société à hauteur de ses apports. Ces apports vont constituer le capital social et déterminer la répartition de celui-ci entre les associés et donc les droits de créance et de vote dont chacun peut prétendre.

Les différents apports possibles au sein de d'une société civile immobilière peuvent être :

- en numéraire par l'apport de fonds à la société dans le but de constituer son capital social. Cet apport se concrétise en créditant le compte bancaire de la société avec une certaine somme d'argent. Cette somme servira aux investissements futurs.

- en nature, qui correspondent à des biens meubles ou immeubles, qui nécessitent au préalable une évaluation afin de déterminer leurs valeurs car ils vont également venir constituer le capital de la société et ainsi sa répartition. Les apporteurs doivent pouvoir justifier de leur propriété, à l'exception des biens démembrés, où un associé peut apporter l'usufruit ou la jouissance d'un bien, que nous verrons dans la partie 2. Le transfert de propriété entre l'associé et la société se fait au moment de l'immatriculation de celle-ci.

Chapitre 3 – Existence de la SCI.

I) Obligation comptable

A) Tenue d'une comptabilité

Malgré la simplicité de la structure et l'activité non commerciale, les sociétés civiles immobilières doivent faire face à plusieurs obligations. Conformément aux articles 1855 et 1856 du code civil, toute SCI doit tenir une comptabilité de trésorerie au minimum. Mais

selon l'imposition de la société civile immobilière, la comptabilité devra être faite obligatoirement et de manière rigoureuse.

Voici les cas pour lesquels une société devra tenir une comptabilité selon les règles du plan comptable général (PCG):

- si un des associés est soumis à l'impôt sur les sociétés ou relève des bénéfices non commerciaux (Article 8 du CGI).
- si la SCI a opté pour l'impôt sur les sociétés (Article 38 du quarter de l'annexe III du CGI).
- si une clause est présente dans les statuts pour préciser le type de comptabilité à tenir.
- si l'activité de la société présente un dépassement de deux des trois seuils suivants : un total bilan supérieur à 1 550Ke, un chiffre d'affaire supérieur à 3 100Ke ou plus de 50 salariés (Article 612-1 du Code de Commerce).

Le non respect de cette obligation peut provoquer la révocation judiciaire du gérant de la société. Pire encore, cela peut amener la dissolution de la société pour cause que la société serait fictive. En effet, l'article 94 du Livre des Procédures Fiscales (LPF) dit que : « la tenue d'une comptabilité et des assemblées générales permettent de donner une existence à une SCI ».

B) Assemblée générale annuelle

De plus, le gérant a l'obligation d'organiser une assemblée générale ordinaire une fois par an en réunissant tous les associés de la société. Cette assemblée présente le rapport de gestion de l'exercice écoulé et la répartition du résultat, selon l'article 1856 du Code Civil : «Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette réédition 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 des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues ». Cette assemblée peut être réalisée au sein du siège social de la société mais la réunion physique des associés n'est pas obligatoire. Effectivement, une loi du 15 mai 2001 autorise une simple correspondance ou même une visioconférence entre associés. Toutes ces modalités doivent être renseignées dans les

statuts. La rédaction du procès verbal de cette assemblée, comportant l'ordre du jour et toutes les décisions prises pendant celle-ci, doit cependant être respectée même si une assemblée générale ordinaire d'une SCI est assez simple (voir le document n°1 placé en annexe).

Une assemblée générale extraordinaire (AGE) peut également être organisée. A l'inverse d'une assemblée générale ordinaire, ce type d'assemblée existe dans le but de prendre des décisions qui provoquent une modification des statuts de la société telles que l'entrée d'un nouvel associé, l'augmentation du capital social ou tout simplement le changement de siège social. Ces décisions sont prises après un vote en présence des associés et dont la condition de majorité est précisée dans les statuts de la SCI (majorité des voix ou unanimité).

C) Importance de ces obligations

Outre l'obligation qui pèse sur certaines sociétés civiles immobilières, la tenue d'une comptabilité rigoureuse présente plusieurs avantages. Dans un premier temps, au point de vue institutionnel, cela permet au gérant de répondre à l'obligation d'information auprès des associés dont il est tenu selon l'article 1855 du Code Civil : « les associés ont le droit d'obtenir au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux, et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois ».

Ensuite, au point de vue juridique, cela permet d'être en mesure de fournir les documents qui justifient les déclarations fiscales effectuées et les renseignements que l'administration fiscale peut demander à tout moment. Egalement en cas de redressement ou de liquidation judiciaire, le gérant de la société doit être en mesure de fournir ces documents comptables sous peine d'être sanctionné.

Le fait de tenir une comptabilité permet aussi à l'administration de ne pas qualifier la SCI en tant que société fictive, en effet la tenue d'une comptabilité et des assemblées générales, permettent de donner une existence juridique à la SCI, selon l'article 94 du livre des procédures fiscales.

Et enfin, cette obligation permet d'évaluer la valeur des parts sociales détenues par les associés, ce qui sera très utile si une cession de celles-ci est envisagée. Cela permet aussi de déterminer le montant des comptes courants dont ils disposent au sein de la société civile immobilière, comptes qui seront pris en considération si les associés sont soumis à l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF).

II) Dissolution

A) Dissolution volontaire

Comme toute société, une société civile immobilière peut être amenée à être dissoute, ce qui provoque la fin de son activité. Cela peut émaner de plusieurs raisons, propres ou non aux associés.

Deux raisons peuvent pousser les associés à dissoudre leur SCI. Tout d'abord, la durée d'existence, qui est de maximum 99 ans renouvelable une fois par le biais d'une assemblée générale selon l'article 1844-6 du Code civil, est prévue dans les statuts de la société à sa création et peut amener sa dissolution au terme de cette durée.

Ensuite, les associés peuvent prendre les devants pour une dissolution volontaire anticipée de leur SCI. Cela peut s'expliquer par une volonté collective des associés pour des raisons qui leur sont propres et sera soumis à un vote lors d'une assemblée générale. Ils devront alors nommer un liquidateur amiable qui procèdera à la liquidation à l'amiable de la société, en opposition à une liquidation judiciaire qui nécessite un liquidateur judiciaire.

B) Dissolution subie

Plusieurs causes peuvent expliquer la dissolution de la société contre son gré. S'il advient au cours de la vie de la SCI qu'un associé possède la totalité des parts sociales composant le capital, celle-ci peut être amenée à être dissoute car une société civile immobilière nécessite deux associés minimum pour pouvoir exister. Le rachat de toutes les parts sociales par un associé, le retrait ou encore le décès d'un associé sont des causes qui peuvent amener à cette situation. La dissolution est immédiate si cette situation est envisagée dans les statuts ou si l'associé la demande. Par contre, il disposera d'un délai de

six mois, accordé par le tribunal de commerce, pour régulariser la situation si la dissolution est demandée par un tiers qui a tout intérêt à voir cette société dissoute.

Toutefois la dissolution n'est pas systématique. L'associé unique peut l'éviter car il possède un délai d'un an pour faire entrer un nouvel associé au sein de la SCI. Cela peut s'opérer par une cession, ou une donation, d'une partie des parts sociales ou grâce à une augmentation de capital.

A tout moment, si une discorde entre associés intervient avec des effets négatifs sur l'activité de la SCI, un des associés peut alors demander sa dissolution anticipée auprès du tribunal de commerce.

Et enfin, en cas de cessation de paiement, le tribunal du commerce peut être amené à dissoudre une société civile immobilière. Cela place alors la société en redressement judiciaire et sera dissoute si la situation ne s'améliore pas, au moyen d'une liquidation judiciaire. Ce type de liquidation nécessite la nomination d'un liquidateur judiciaire, qui peut être le gérant ou une personne extérieure à la SCI.

C) Procédures

La dissolution d'une société signifie mettre fin de manière définitive à l'activité de celle-ci, situation qui peut avoir des causes différentes comme nous venons de le voir. Cependant, elle existe toujours sur le point de vue juridique jusqu'à sa liquidation totale. La dissolution se concrétise par une assemblée qui devra nommer un liquidateur dans un premier temps dont le mandat ne peut dépasser trois ans.

Par la suite, la liquidation judiciaire, ou à l'amiable, de la société intervient et c'est à ce moment que le liquidateur entre en jeu. Il sera chargé de la réalisation de l'actif de la société au prorata des parts sociales détenues par chaque associé après avoir payé les dettes. Et enfin, si un boni, ou un mali, de liquidation se dégage, il sera également partagé entre les associés selon les parts détenues par chacun, lesquels devront tout de même payer un impôt sur ce boni et sur les plus values réalisées s'il y en a.

Pour que la société disparaisse totalement, il faut tout de même suivre un certain formalisme, tout comme lors de sa création. Tout d'abord, le liquidateur est chargé de

publier la liquidation dans un journal d'annonces officielles, tout comme lors de la création de la société. Ensuite, il doit déposer une déclaration au greffe du tribunal de commerce pour demander la radiation de la société auprès du registre du commerce et des sociétés (RCS). C'est seulement à ce moment là que la société cesse d'exister de manière juridique. La dissolution coûte environ le même montant que celui de sa création, 200 euros.

Partie 2

-

Un outils de gestion patrimonial

Chapitre 4 – Les particularités

I) Compte courant d'associés

A) Principe

Cette notion, comptable, est très importante car représente une des sources de financement de la société civile immobilière avec les emprunts bancaires et les apports en capital des associés. Les associés peuvent donc procéder à des apports en compte courant d'associés en créditant ce compte via le compte bancaire de la société, qui se situe au passif du bilan de la société. Contrairement aux apports réalisés au sein du capital, ceux-ci ne modifient en rien sa répartition. Ce mécanisme permet ainsi à la société de disposer de fonds sans devoir modifier les statuts de la société comme lors d'un apport supplémentaire en capital.

De plus, la société ne devra pas forcément payer d'intérêts sur les sommes empruntées car leur rémunération n'est pas obligatoire. En effet, les statuts doivent le prévoir afin que les associés bénéficient d'une rémunération supplémentaire, à condition que le capital soit entièrement libéré. Ces intérêts peuvent constituer des charges déductibles du résultat imposable selon une certaine limite de taux. Ils ne doivent pas dépasser les taux annuels pratiqués par les établissements de prêts sur la base d'emprunts à taux variables d'une durée supérieure à deux ans. Ce taux limite est d'environ 2,14% pour les exercices clos au 31/12/2016.

L'autre avantage du compte courant d'associés est la non-imposition des retraits effectués car ces sommes représentent de l'argent dû aux associés, tels que des remboursements de frais ou une rémunération. Mais ce compte doit toujours être créditeur, représentant un prêt envers la société et il est interdit par la loi qu'il soit débiteur sinon cela représente un prêt envers les associés.

Comme tout prêt d'argent, il faut que la société rende les sommes empruntées aux associés respectifs mais ce remboursement est libre. Les associés peuvent reprendre leur argent dès qu'ils le souhaitent, tout en s'assurant que ce retrait ne pénalise pas la stabilité financière de la société. Mais il existe un blocage temporaire de ces fonds qui empêche

l'associé de récupérer sa créance. Cela se concrétise par une « convention de blocage » qui en prévoit la durée et nécessite l'accord de l'associé concerné. Cette mesure permet à la SCI de conserver un certain équilibre financier durant la conservation des fonds, utile lors de la souscription d'un emprunt par exemple. Cette clause perdure même si l'associé décide de vendre ses parts sociales.

Dans le but d'une gestion plus simple, il existe en général un compte courant dédié à chaque associé. Et la tenue d'une comptabilité pour la SCI peut s'avérer très utile afin de connaître le solde de ces comptes à des fins d'informations sur la solvabilité de la société pour les banques si elle sollicite un emprunt ou lors de la déclaration de l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) car ces sommes rentrent alors dans le patrimoine imposable des associés s'ils sont soumis à cet impôt.

B) Cas des cessions des parts sociales

Lors de la cession de parts sociales par un associé qui possède un compte courant d'associé créancier, plusieurs possibilités se présentent. Tout d'abord, il peut demander à la société le remboursement des sommes qu'il a prêté avant la cession. Ce remboursement peut également se faire après cette cession mais cela nécessite de mettre en place les modalités de remboursement et peut s'avérer dangereux. Le cédant risque ne pas obtenir son argent qui se trouve toujours dans les comptes de la société.

De plus, l'associé peut vendre son compte courant en même temps que ses parts sociales, cela s'analyse comme un transfert de créance. Le prix de vente sera alors majoré de la valeur de son compte courant et le cessionnaire pourra se faire rembourser ultérieurement par l'intermédiaire de la société civile immobilière. Selon l'arrêt du 22 mars 1988, la chambre commerciale de la cour de cassation, pourvoi n°86-15264, précise que la valeur du compte courant dans le prix total ne supportera pas de droits d'enregistrements, ou de mutation, car « ces sommes ne sont pas incorporées au sein du capital et ne donnent pas droit à l'attribution de parts sociales ». C'est pourquoi il faudra bien distinguer du prix de vente la valeur des parts sociales du compte courant d'associé. Seulement un droit fixe de 125 euros subsistera pour ce transfert de créance (article 680 du Code Général des Impôts). Depuis le premier Janvier 2012, la valeur de ce compte courant n'est plus prise en compte

dans le calcul des droits d'enregistrements lors des cessions de parts sociales et ne permet donc pas de réduire ces droits car cette dette de la société envers les associés ne constitue pas « un passif afférent à l'acquisition des biens immobiliers ». Nous détaillerons cette partie lorsque l'on traitera des plus-values de la société civile immobilière.

Et enfin, l'associé cédant peut procéder, avant la cession, à une augmentation du capital social de la société par l'incorporation du solde créditeur de son compte courant qui aura pour conséquence de grossir le prix de vente de ses parts. Pour procéder à cette opération, les statuts doivent être modifiés en conséquence et la créance de l'associé envers la SCI doit comporter plusieurs modalités, elle doit être exigible, certaine et liquide.

II) Taxe sur la Valeur Ajoutée

Comme toute société ordinaire, une société civile immobilière peut opter pour l'assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée. C'est à dire qu'elle devra collecter pour le compte de l'Etat une part des loyers encaissés (TVA exigible à l'encaissement), ici en l'occurrence 20%, le taux de droit commun étant applicable. En échange, elle pourra déduire de ces charges la même part et devra reverser à l'Etat la différence entre la TVA collectée et celle déductible sur factures.

Cette taxation regroupe néanmoins plusieurs modalités selon l'utilisation faite du bien loué :

- Un bien loué à usage d'habitation ne pourra en aucun cas être soumis à la TVA, loué nu ou meublé.
- Un bien loué à usage commercial ou professionnel meublé est assujetti de plein droit mais sera exonéré de TVA si ce local est loué nu. Par option, la société pourra être assujetti si une demande d'assujettissement est faite auprès du service des impôts auquel la société est rattachée. Cette option prendra effet le premier jour du mois suivant celui où la demande a été effectuée et aura une durée de dix ans.

Une option pour la franchise en base de TVA permet à la SCI assujettie de ne pas collecter cette taxe et également de ne pas la déduire. Ce régime est applicable si la société a réalisé un chiffre d'affaire hors taxes inférieur à 32 900 euros l'année civile précédente. Si

ce seuil est dépassé mais qu'il reste en dessous d'un second seuil de 34 900 euros, la franchise en base court toujours. Mais si ces deux seuils sont dépassés, alors l'exonération de TVA prend fin le premier jour du mois suivant ce dépassement.

Cette option pour la taxe sur la valeur ajoutée est intéressante si la société civile immobilière réalise beaucoup de dépenses utiles à l'activité de la société telles que l'achat d'un bien immobilier ainsi que tous les travaux d'entretien et de réparation nécessaires à la location du bien. Elle bénéficie alors d'un crédit de TVA qui peut lui être remboursé si la SCI en fait la demande au Service des Impôts des Entreprises (SIE). Mais cela pose problème lorsque le locataire n'est pas assujetti à la TVA. Le loyer est alors majoré de 20% par rapport aux autres loyers comparables et donc peu attractif pour les locataires potentiels.

L'assujettissement suppose malgré tout de respecter certaines règles comptables afin d'éviter tout redressement fiscal. La possession de la facture pour les charges et la tenue d'une comptabilité sont donc indispensables pour rester dans la légalité. L'administration fiscale est d'autant plus regardante si la société fait l'objet d'un remboursement de TVA.

III) Erreurs à ne pas commettre

A) Locations meublées

Les associés qui veulent créer une société civile immobilière et proposer en location des locaux, professionnels ou pour habitation, meublés doivent faire attention. La société ne peut être soumise à l'imposition sur le revenu (IR) seulement si elle respecte deux conditions. La première étant que les recettes issues de la location de biens meublés ne peuvent représenter plus de 10% des recettes totales de la SCI. La seconde concerne le caractère habituel ou non de ce type de location. Un bien meublé mis en location durant une courte durée mais chaque année à la même époque revêt un caractère habituel et est donc imposable à l'impôt sur les sociétés (IS).

La règle derrière ces deux conditions est qu'une location en meublé revêt le caractère commercial alors qu'une SCI doit avoir uniquement une activité civile de part son objet social. De ce fait, il est impossible pour ses associés de choisir une imposition à l'IR car elle

perd sa transparence fiscale. En plus de se voir imposer ses bénéfices à 15% puis à 33,33% au delà de 38120 euros, les plus-values réalisées sont imposées aux titres des revenus exceptionnels de la société au taux de droit commun et les sommes distribuées aux associés sont considérées comme des dividendes et sont ainsi taxés dans le barème de l'impôt sur le revenu selon les revenus de capitaux mobiliers, après abattement de 40%. Donc, les associés doivent faire attention à respecter ces deux conditions s'ils veulent louer des locaux meublés et être soumis à l'IR. Le régime juridique des Loueurs Meublés Non Professionnels (LMNP) permet en outre à des particuliers de réaliser ce type de locations sans être soumis d'office à l'impôt sur les sociétés (IS).

B) Abus de droits

Le but d'une société civile immobilière est l'optimisation fiscale autant pendant sa durée d'existence que pour la transmission de patrimoine. Cette forme juridique peut amener à des abus de droits si certaines opérations sont réalisées de manière hasardeuse. Il y a abus lorsque la société est créée uniquement dans un but fiscal, afin de réduire la charge des droits à payer (imposition des revenus, droits de mutations...) et n'a pas d'activité réelle en concordance avec son objet social. Plusieurs sociétés ont ainsi fait preuve de créativité mais réalisant des abus de droits qui ont été révélés par l'administration fiscale ces dernières années. Ce type de montage financier a de lourdes conséquences fiscales puisque la société doit alors payer les droits auxquels elle s'est soustraite, augmentés d'une amende de 80% et d'intérêts de retards à hauteur de 4,8% par année.

Les stratagèmes les plus courants sont :

- La location à titre onéreux d'un local à des associés de la société, ce qui est légal. Mais le but est de réaliser de gros travaux dans ce local et de déduire leur montant, des revenus fonciers perçus, à hauteur de 10 700 euros par an et le reste pendant dix ans. Ainsi, le résultat de la SCI devient négatif et la société ne fait jamais de profit. Ce montage permettant une forte réduction d'impôt est alors qualifié d'abus de droits. Si l'administration fiscale s'en aperçoit, les associés devront payer les droits correspondants c'est à dire l'imposition des revenus perçus sans tenir compte de la

déduction des charges engendrées par les travaux, en plus de l'amende de 80% et des intérêts de retards de 4,80% par année.

- Lorsque des parents apportent leur résidence principale au sein d'une société civile immobilière créée pour l'occasion et qu'ils décident de donner leurs parts à leurs enfants, ceux-ci doivent payer des droits de mutation calculés sur la valeur des parts sociales. Pour l'instant tout est légal mais si ces enfants décident ensuite de vendre le bien immobilier par la vente de leurs parts, cela risque d'attirer l'attention de l'administration fiscale. En effet, si la vente se fait au même prix que la valeur des parts qu'ils ont reçu dans le cadre de la donation alors la plus-value est nulle et aucun droit n'est à payer. Pour éviter un redressement fiscal, la vente, concrétisée par un compromis, ne doit pas avoir été faite avant la donation des parts de la SCI et le produit de la cession réalisée par les enfants ne doit pas revenir aux parents sinon il y a abus de droit. Ce stratagème correspond à une vente dissimulée par les parents. Ils devront alors payer les droits correspondants majorés de 80%, plus intérêts de retard à hauteur de 4,8% par an.
- Le dernier mécanisme est plus subtil. Pour cela, les parents apportent uniquement la nue-propriété d'un immeuble au sein d'une SCI et en conservent l'usufruit afin de posséder l'usage de celui-ci. Ensuite, ils procèdent à la donation des parts reçues en échange, à leurs enfants. Les droits de donation d'un bien immobilier en nue-propriété sont déjà plus faibles que si le bien est en pleine propriété. De plus, ce calcul peut être fait selon deux barèmes, le premier est le barème fiscal de l'usufruit et le second considère la valeur économique de l'usufruit qui minimise la valeur des droits par rapport au premier. Ce dernier est le seul accepté par l'administration fiscale dans ce genre de transmission. Si le barème basé sur la valeur économique de l'usufruit n'est pas utilisé et qu'en plus de ça, la société civile immobilière revêt un caractère fictif du fait de l'absence de tenue de comptabilité et d'assemblées générales, cette opération est une donation dissimulée. L'abus de droit peut être retenu et les associés devront payer la différence avec ce que préconise le barème officiel plus la majoration de 80% et les pénalités de retards.

Pour éviter tout type de redressement fiscal, l'Etat a mis en place une procédure très utile. Cela s'appelle « le rescrit fiscal » qui consiste à demander l'avis à l'administration fiscale avant de réaliser une opération dont on n'est pas sûr de sa légalité. L'article L64B du Livre des Procédures Fiscales (LPF) prévoit en effet que : « La procédure définie à l'article L64 (abus de droits) n'est pas applicable lorsqu'un contribuable, préalablement à la conclusion d'un contrat ou d'une convention, a consulté par écrit l'administration centrale en lui fournissant tous les éléments utiles pour apprécier la portée véritable de cette opération et que l'administration n'a pas répondu dans un délai de six mois à compter de la demande ».

La société doit envoyer sa demande à la Direction Générale des Impôts (DGI) accompagnée des statuts de la société, de son Kbis et des textes de loi dont l'administration fiscale peut avoir besoin pour trancher. Si dans les six mois, l'administration fiscale n'a pas répondu, alors l'opération à laquelle la Société Civile Immobilière souhaite procéder ne pourra pas être qualifiée d'abus de droits lors d'un redressement fiscal éventuel. Par contre, si une réponse est formulée, il a deux possibilités. Soit la réponse donne la manière de faire selon un certain texte fiscal et à ce moment la SCI peut réaliser l'opération sans inquiétude si elle suit la prescription formulée par l'administration fiscale. Soit la réponse est négative et donc l'opération envisagée pourra faire l'objet d'un redressement fiscal. Les associés peuvent alors renvoyer un second rescrit fiscal précisant les modalités de la nouvelle action considérée afin de ne pas risquer ce redressement qui peut s'avérer très couteux.

Chapitre 5 – La fiscalité : la grande question

Contrairement à la transmission simplifiée que propose la société civile immobilière, le choix de son imposition n'est pas aisé. Dans un premier temps, nous verrons pourquoi cela nécessite beaucoup de réflexion puisque ce choix est définitif. Et ensuite, nous parlerons des plus ou moins-values réalisées lors des cessions de parts sociales de la société ou d'un bien immobilier détenu par la société.

I) Impôt sur le Revenu

A) Principe

Cette imposition reste tout de même la plus fréquente puisque c'est le régime d'imposition par défaut pour les sociétés civiles immobilières. Chaque associé est imposé individuellement sur la quote-part des revenus locatifs qui lui revient même si ces sommes ne sont pas distribuées. La SCI est alors qualifiée de société transparente.

Ces revenus rentrent dans la catégorie des revenus fonciers et sont déclarés avec le formulaire de déclaration 2044. Afin d'établir le résultat fiscal de la société et donc le revenu imposable chez les associés, il faut faire attention : seules certaines charges sont déductibles des loyers perçus. De plus, si l'immeuble afférent aux charges n'est pas loué entièrement, ces charges sont déductibles selon le ratio surface louée/surface totale. Attention, comme nous venons de le voir dans la partie « Locations meublées », pour bénéficier de cette imposition, les locaux doivent être loués nus sinon la société civile immobilière est directement imposée à l'IS.

B) Détermination du résultat fiscal

Les produits à déclarer correspondent aux recettes encaissées par la société. Ils sont constitués des loyers perçus mais également des charges supportées par la société, refacturées aux locataires telles que la taxe foncière ou certains travaux que le local a pu nécessiter.

Pour déterminer les charges déductibles c'est plus complexe. Tout d'abord on peut déduire une charge seulement si l'on détient la facture, comme dans toutes structures, et seulement si le local a généré des loyers. Mais certaines charges ne sont pas déductibles.

Plusieurs catégories de charges déductibles existent :

- Charges de gestion : ils correspondent aux frais de procédures (évictions, litiges...), aux honoraires comptables et juridiques nécessaires à la gestion du bien immobilier. Les charges liées à l'achat des locaux mis en location ne sont pas déductibles, tels que les honoraires de notaire puisque ce ne sont pas des frais engendrés directement par

la location immobilière. En outre, la rémunération d'un concierge ou d'un garde est admise en déduction.

- Déduction forfaitaire de 20 euros par local loué censée représenter l'ensemble des autres frais de gestion (frais de correspondance, téléphonie...) nécessaire à l'activité de la société.
- Les charges d'entretien et de réparation : la déduction de ces charges est plus complexe. En effet, les travaux pour lesquels ces charges ont été générés doivent correspondre à des « travaux ayant pour objet de maintenir ou de remettre l'immeuble en bon état afin d'en permettre un usage normal sans modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement final » pour tout type de local. Ces modalités excluent la déductibilité des travaux d'amélioration, qui apporte un élément de confort nouveau, pour les locaux professionnels ou commerciaux et ceux d'agrandissement ou de reconstruction pour tous types de locaux. Leurs distinctions s'apprécient selon la nature et la gravité des travaux.
- Les dépenses de services aux locataires, telles que l'eau ou l'électricité, dont la société n'a pu obtenir le remboursement auprès du bailleur avant la fin de l'année de départ de celui-ci.
- Les charges de copropriété qui correspondent aux « dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble ainsi que les dépenses pour travaux ».
- L'indemnité d'éviction payée au locataire lorsque la société doit reprendre la pleine possession de son immeuble afin de réaliser des travaux rendus indispensables pour continuer sa location.
- Les primes d'assurances relatives aux locaux loués telles que l'assurance habitation, l'assurance contre les loyers impayés ou encore contre les détériorations que peut subir l'immeuble.
- Les intérêts des emprunts contractés par la société afin de réaliser des travaux d'acquisition, de constructions, d'amélioration ou d'entretien. Mais les frais bancaires ne sont pas déductibles puisqu'ils ne résultent pas de la location de locaux.

- Certains impôts tels que la taxe foncière principalement ou la contribution sur les revenus locatifs (CRL). Leurs pénalités sont également déductibles des revenus locatifs. Tous les autres impôts ne sont pas admis en charge.

Il faut donc retenir que les charges déductibles dans une société civile immobilière doivent avoir été générées pour le bon fonctionnement des locaux loués.

Contrairement à une société civile immobilière à l'IS, les amortissements des immobilisations détenues par une SCI à l'IR ne sont pas déductibles fiscalement. Pour contrer cela, il existe un dispositif de défiscalisation appelé « loi Pinel », remplaçant de la « loi Duflot », mis en place par l'état et introduit via la loi de finance 2015 qui permet aux associés de bénéficier d'une réduction d'impôt. L'immeuble concerné devra être mis en location, nu, durant un certain nombre d'années, 6, 9 ou 12, pour bénéficier de réduction de 12%, 18% ou 21%, et se trouver dans l'une des zones Pinel définies par la loi. De plus, des plafonds de loyers et de ressources perçus par les locataires sont présents. Et enfin, les investissements sont limités au nombre de 2 et 300 000 euros en tout, par an.

C) La déclaration

Après déduction de toutes ces charges, la société civile immobilière doit alors déclarer son résultat fiscal par le moyen d'une déclaration 2072, souvent réalisée par un cabinet comptable. Les associés doivent alors déclarer leur quote-part perçue dans la catégorie des revenus fonciers pour le calcul de leur impôt sur le revenu. Cette somme est également soumise aux prélèvements sociaux que sont la Cotisation Sociale Généralisée (CSG) et la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS) au taux de 15,5%. Ces cotisations sont déductibles à hauteur de 5,1% du revenu imposable. Cette imposition selon l'impôt sur le revenu peut s'avérer très lourde financièrement pour les associés imposés dans les plus grosses tranches d'imposition que prévoit l'IR.

Le régime micro-foncier est applicable à la société civile immobilière selon deux conditions : tout d'abord l'ensemble des recettes perçues par la société ne doit pas dépasser 15 000 euros par an, hors TVA si elle est applicable. De plus, le contribuable doit posséder un autre immeuble, hors SCI, en location nue. Si ces deux conditions sont réunies, alors la société peut procéder à un abattement forfaitaire de 30% sur les revenus perçus et les

associés peuvent alors déclarer un revenu minoré. Si cet abattement ne couvre pas les charges réelles, alors il faut opter pour le régime réel et déduire ainsi des loyers, la valeur réelle des charges supportées par la SCI.

Concernant les déficits potentiels que la société peut subir, il faut savoir qu'ils sont déductibles du revenu global avec un plafond à 10 700 euros par an. La partie du déficit qui dépasse cette limite est déductible sur les dix années à venir.

II) Impôt sur les Sociétés

A) Principe

Une Société Civile immobilière peut être imposée à l'impôt sur les Sociétés de plein droit si elle réalise une activité commerciale qui constitue plus de 10% de ses recettes totales et qui se concrétise par la location de locaux professionnels, commerciaux ou d'habitation, meublés en conséquence. Ou alors, elle peut être assujettie à l'IS si ses associés exercent l'option pour cette imposition. Cette décision est irrévocable et nécessite donc de connaître parfaitement les avantages et inconvénients de ce choix.

Avec une telle imposition, la SCI est qualifiée d'opaque et non de transparente. Cela veut dire qu'elle peut procéder au type de location qu'elle souhaite : meublée ou non. Elle peut donc déduire toutes les charges que la location de biens immobiliers nécessite et même plus. Il est possible de passer de l'imposition à l'impôt sur le revenu vers celle à l'impôt sur les sociétés mais ce choix est définitif. Il est cependant possible de dissoudre la SCI pour recréer une autre structure dont les associés opteront pour une imposition à l'IR. Cette imposition oblige en outre le gérant de la société à tenir une comptabilité rigoureuse selon les règles du Plan Comptable Général (PCG) et suivre les principes des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). Cela permettra de déterminer le résultat imposable et également de connaître la Valeur Nette Comptable (VNC) des immeubles afin de pouvoir comptabiliser une plus ou moins value en cas de cession des immobilisations détenues par la société civile immobilière.

B) Détermination du résultat fiscal

La principale différence avec l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu se situe au niveau du calcul du résultat imposable. Dans un premier temps, les produits (comptes 7 du Plan Comptable Général) sont composés des loyers perçus ou non. En effet, dans une comptabilité d'engagement les sommes inscrites dans les comptes de produits ne représentent pas forcément des sommes perçues par la société. Elle pourra donc être taxée sur des sommes qu'elle n'a pas encore encaissées.

Concernant les charges, dans cette structure les amortissements des biens immobiliers, censés représenter la perte de valeur subie par le passage du temps, sont déductibles. Ces amortissements représentent un surplus des charges supplémentaires non négligeable puisqu'il représente entre un vingtième et un trentième de la valeur globale de l'immeuble, par an. Mais cet amortissement s'avère contraignant lors de la revente du bien immobilier, que nous verrons dans la partie « Plus-values ». De plus, contrairement à l'imposition à l'IR, la société peut déduire de ses produits toutes les charges relatives à l'acquisition des biens immobiliers (frais d'agence ou de notaire s'il y a et droits de mutations) qui peuvent se révéler importants. Dans cette structure, toutes les charges sont déductibles même si elles n'ont pas été forcément nécessaires pour la mise en location comme les frais bancaires.

C) La déclaration

Le résultat de la société est imposé selon un barème spécial, puisqu'elle rentre dans la catégorie des Petites et Moyennes Entreprises (PME). Le taux d'imposition est alors de 15% pour les bénéfices inférieurs à 38 120 euros et 33,33% après. En outre, les dividendes distribués et uniquement ceux-là sont taxés auprès des associés. Les sommes non distribuées qui restent en réserve ne subissent aucune taxation à l'inverse d'une SCI à l'IR. Cela nécessite néanmoins que le capital de la société soit entièrement libéré par ses associés, d'où l'inconvénient de constituer une SCI avec un capital élevé. Ces sommes réparties au prorata des parts sociales détenues par les associés sont imposables auprès de ceux-ci. Ils rentrent dans la catégorie des revenus des valeurs et capitaux mobiliers selon le barème de l'impôt sur le revenu après un abattement de 40%. Le paiement des

prélèvements sociaux, CSG-CRDS, est également obligatoire sur ces sommes perçues à hauteur de 15,5% sans abattement, dont 5,1% est déductible du revenu. Cela signifie donc que les résultats de la société civile immobilière sont taxés deux fois, une fois par le biais de l'IS et une seconde fois de part les dividendes versés, imposés au barème de l'IR. La déclaration du revenu net de la SCI imposée à l'IS s'effectue via la déclaration n°2065 au plus tard le premier jour ouvré après le premier mai.

Concernant les déficits possibles, ils seront imputables des bénéfices fiscaux futurs de la société sans limite de durée et de montant.

III) Plus-values

La dernière partie la plus importante après le choix de l'imposition d'une société civile immobilière concerne les plus values réalisables soit lors de la cession de parts sociales détenues par les associés soit lors de la cession d'immeubles présents au sein des actifs immobilisés de la société. Ces plus-values sont imposées différemment, que la société soit soumise à l'IS ou à l'IR.

A) Cession de parts sociales

Dans le cadre d'une société civile imposée à l'IR ou à l'IS, les modalités de cession de parts sociales sont les mêmes. Chaque associé est libre de vendre ses parts sociales de la société qu'il détient à la personne qu'il souhaite, cela peut être fait au sein des associés déjà présents ou alors envers un tiers. Cependant, cette dernière possibilité peut être interdite par les autres associés qui souhaitent éviter l'entrée d'une personne inconnue dans le capital et ainsi garder une structure familiale au sein de la société. Une clause dans les statuts peut être rédigée pour préciser les modalités de vente des parts sociales et une procédure d'agrément est obligatoire. Le Code Civil nous donne des précisions à ce sujet : « Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément de tous les associés » (Article 1861 alinéa 1). La cession de parts sociales nécessite donc une assemblée générale extraordinaire (AGE), du fait des conséquences sur les statuts de la société et également un vote pour déterminer si cette vente convient à tous les associés. Mais souvent, le cédant trouve un

cessionnaire parmi les associés actuels car les parts sociales d'une SCI sont très peu liquides sur le marché.

L'estimation fiable de la valeur des parts sociales et donc de son prix de vente est primordiale car il permet de calculer la plus-value réalisée et ainsi les droits à payer sur celle-ci. Le calcul du prix de vente tient compte de deux éléments : il correspond à la différence entre la valeur de l'actif net réévalué de la société, qui représente entre autre les biens immobiliers détenus à la valeur de marché, et son passif, c'est à dire toutes les dettes qu'elle possède envers les tiers de la société. La plus-value calculée pourra faire l'objet d'une décote, acceptée par l'administration fiscale, comprise entre 5% et 20% du fait de la faible attractivité de ces parts sur le marché. Attention à ne pas appliquer une décote trop importante par rapport au prix de cession car cette vente peut alors être requalifiée en donation déguisée et faire l'œuvre d'un abus de droit, situation vu précédemment. Le calcul faisant intervenir le passif de la SCI, se pose alors la question de posséder des comptes courants d'associés importants au sein de la société.

Tout d'abord, il faut savoir que depuis la loi de finance de 2012, seul le passif ayant permis l'acquisition des biens immobiliers inscrits à l'actif de la SCI est accepté dans le passif pris en déduction de l'actif de la société. Donc, les sommes comprises dans les comptes courants ne peuvent être prises en compte car elles n'ont pas permis l'achat des immeubles même si elles peuvent permettre à la SCI de mieux fonctionner. Ainsi, il s'avère inutile de bloquer une grosse somme d'argent au sein de ces comptes courants, si ce n'est pour bénéficier d'une forte trésorerie au sein de la société et ainsi présenter de bonne garantie financière lors de la souscription d'un emprunt auprès d'une banque. De plus, il faut savoir que la personne qui achète ces parts doit s'acquitter de droits d'enregistrement qui correspondent à 5% de la valeur réelle des actifs cédés (valeur de marché) amoindrie, encore une fois, des seules dettes ayant permis l'acquisition des cet actif.

Comme toutes plus et moins values, celles afférentes à la vente de parts sociales font l'objet d'un abattement pour durée de détention : 50% de deux à huit ans de détention puis 65% si les parts sociales ont été détenues plus de 8 ans. Le début du comptage de la durée de détention commence dès la création de la SCI, ou de l'acte notarié de vente si les parts ont déjà été achetées à un ancien associé de la société, jusqu'à la signature de l'acte notarié

de vente. Il faut également savoir qu'une année commencée mais pas finie constitue une année entière, il est donc possible de vendre en début d'année et de bénéficier quand même de l'abattement pour cette année non finie.

Concernant leur imposition, ces plus-values sont imposées selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu (IR) de l'associé cédant selon le régime des plus-values sur valeurs mobilières de placement, auxquelles s'ajoutent les prélèvements sociaux à hauteur de 15,5% (CSG-CRDS).

B) Cession de biens immobiliers

Contrairement aux cessions de parts sociales, l'imposition de la société civile immobilière lors de la cession d'un bien immobilier joue un rôle très important. Le premier inconvénient que laisse apparaître l'imposition à l'impôt sur les sociétés (IS) pour une SCI concerne l'amortissement de ses immobilisations. En effet dans une SCI à l'IS, les biens immobilisés subissent un amortissement qui traduit la perte de valeur due au passage du temps, même si un bien immobilier a tendance à prendre de la valeur au fil des années. Ainsi, chaque année le bien perd environ un vingt-cinquième de sa valeur et cette décote provoque une hausse de la plus value chaque année amortie. En effet, la plus value est calculée entre le prix de vente de l'immeuble et sa Valeur Nette Comptable (VNC) au moment de celle-ci, qui elle correspond à son prix d'achat (coût historique) diminué des amortissements pratiqués au fur et à mesure des années écoulées depuis l'achat du bien immobilier.

Une SCI à l'IS voit sa plus-value immobilière imposée selon le régime des plus-values professionnelles. Ce qui veut dire qu'elle est imposée selon les mêmes règles que les bénéfices résultant de l'activité de location immobilière, elle est taxée à 15% jusqu'à 38120 euros puis à 33,33% au delà.

L'avantage de l'imposition à l'impôt sur le revenu (IR) pour la SCI est de pouvoir bénéficier d'une décote de valeur du bien immobilier selon les années de détention tout comme lors de la vente de parts sociales. Cet abattement pour durée de détention sera de 6% par an de la 5 à la 21^{ème} année de détention puis 4% pour la 22^{ème} année. Ce qui permet donc une exonération totale de l'imposition de la plus-value immobilière au bout de vingt-

deux ans de possession du bien immobilier par la société. Sur cette plus value sont également dus les prélèvements sociaux, dont la déductibilité de la CSG du revenu imposable à hauteur de 5,1% ne s'applique pas, à hauteur de 15,5% mais ils peuvent également bénéficier d'abattements pour durée de détention : 1,65% de la 6^{ème} à la 21^{ème} année, 1,6% pour la 22^{ème} année et enfin 9% de la 23^{ème} à la 30^{ème}. L'exonération des prélèvements sociaux sur la plus-value immobilière intervient donc au bout de trente ans de détention des biens immobiliers par la SCI.

Si un des associés a choisi d'apporter sa résidence principale parmi les actifs de la société civile immobilière et que celle-ci décide de vendre ce bien, alors la plus-value ne sera pas imposable. En effet, toutes les plus-values immobilières afférentes aux résidences principales sont exonérées d'impôt.

Partie 3

-

La transmission patrimoniale

Chapitre 7 – Donations & Successions

La dernière partie concerne ce que recherchent le plus souvent les particuliers possédant un ou plusieurs biens immobiliers au sein de ce type de structure : la transmission patrimoniale simplifiée. En effet, comme nous allons le voir, que ce soit lors d'une donation ou lors d'une succession, les droits à payer sont amoindris par rapport à la transmission d'un bien immobilier à proprement parler.

Une particularité est aussi possible et permet de garder le contrôle de la société civile immobilière tout en donnant l'usufruit des parts sociales : le démembrement, qui s'avère très intéressant lors des transmissions et que nous développerons tout au long de cette troisième partie. Dans un premier temps, nous parlerons des transmissions voulues et réalisées avant le décès des propriétaires et dans un second temps, les successions lors du décès des ascendants.

I) Principe

L'avantage premier d'une société civile immobilière lors des transmissions est le fait qu'on lègue des parts sociales de société et non un immeuble, qui est de nature indivisible. Cela facilite alors grandement la répartition entre les descendants. Plusieurs modalités permettent de réaliser cette transmission à moindre coût pour les descendants et également de procéder à une transmission progressive afin de garder un certain contrôle sur la société civile immobilière. Il est nécessaire de consulter les statuts avant de procéder à ce type d'opération afin de constater si aucune clause inscrite lors de la création de la SCI ne pose certaines conditions pour la transmission des parts sociales. Une assemblée générale est également nécessaire pour cette donation afin d'obtenir l'agrément de chaque associé sauf si cela concerne les descendants ou ascendants de l'associé donateur, c'est à dire une transmission en ligne directe. Et enfin, la modification des statuts en conséquence est obligatoire du fait du changement de propriétaire des parts sociales qui subiront la donation. Ils devront être publiés dans un journal d'annonces légales comme lors de la création de la société civile immobilière.

Certaines conditions de fonds existent, en effet le donateur doit avoir la capacité et la volonté de donner ces parts et le donataire doit avoir la capacité de recevoir ces parts et d'accepter cette donation. La révocation de cette transmission est rare mais possible dans

certain cas, il faut qu'il y ait une non exécution des charges et obligations liées à la société civile immobilière par le receveur des parts ou encore l'ingratitude envers le donateur, c'est à dire d'avoir un comportement injuste envers la personne.

Dans certains cas, les donataires seront exonérés du paiement des droits:

- transmission entre époux/épouses ou personnes ayant conclu un Pacte Civil de Solidarité (Loi TEPA du 22 Août 2007).
- transmission entre frères et sœurs selon trois conditions cumulatives: avoir vécu avec le défunt pendant les cinq années précédant le décès, être veuf, séparé ou divorcé et avoir au moins cinquante ans ou être infirme de manière à ne pas pouvoir exercer une activité professionnelle.

II) Droits à payer

A) Abattements

Tout d'abord pour calculer les droits à payer, il faut calculer la valeur des parts sociales en question. La valeur d'une part correspond à la différence entre la valeur de l'actif de la SCI et son passif, le tout divisé par le nombre de parts sociales constituant le capital social de la société. Ainsi, la base imposable correspond à la valeur nette d'une part multipliée par le nombre de parts qui constituent la donation. La donation de parts sociales de SCI peut faire l'objet d'une réduction de la base imposable pour le calcul des droits d'enregistrements selon la relation qui existe entre le donateur et le donataire.

Depuis le 17 Août 2012, voici les différents abattements que la loi française autorise pour les donations de parts sociales, par période de quinze ans :

- 100 000 euros si la donation se fait en ligne directe : grand parent, un parent ou un enfant. (159 325 euros avant 2012)
- 31 865 euros concernant les petits-enfants.
- 15 932 euros pour un frère ou une sœur.
- 159 325 euros pour les personnes handicapées physiques ou mentales à condition que cela les empêche de travailler. Cet abattement est cumulable avec les autres cités.

- 1594 euros pour les autres donations dont il n'existe aucuns liens de parenté entre le donateur et le donataire.

De plus, selon la situation familiale du donataire, une réduction des droits à payer va venir s'ajouter. Elle est de 610 euros par enfants en plus du deuxième enfant lors de transmission directe et 305 euros pour les transmissions non réalisées en ligne directe.

Il faut également rappeler que toutes les donations réalisées auparavant sont à prendre en compte dans le calcul des droits. En effet, les abattements sur les donations réalisées au maximum quinze ans avant la donation en question, ce délai était de dix ans avant le 17 Août 2007, seront déduits des abattements qui prévalaient sur la dernière donation réalisée. De plus, la réduction pour charge de famille déjà comptabilisée ne pourra pas l'être une seconde fois.

B) Les différents barème d'imposition

Une fois que la valeur des parts sociales est calculée et que les abattements correspondants sont déduits de la base imposable, il faut appliquer le barème prévu par la loi. Différents barèmes existants selon la nature de la relation entre le donateur et le bénéficiaire.

Voici le barème auxquels sont imposés les donations en ligne directe, c'est à dire entre grands-parents, parents ou enfants:

- 5% pour les donations inférieures à 8072 euros,
- 10% jusqu'à 15 932 euros,
- 15% jusqu'à 31 865 euros,
- 20% jusqu'à 552 324 euros,
- 30% jusqu'à 902 838 euros,
- 40% jusqu'à 1 805 677 euros,
- 45% au delà de 1 805 677 euros.

Voici le barème à utiliser dans le cadre d'une transmission entre frères et sœurs :

- 35% si la base taxable est inférieure à 24 430 euros.
- 45% au delà de 24 430 euros.

Et enfin, les successions entre les personnes présentant un faible degré de parenté ou les non-parents :

- 55% lors des successions entre parents jusqu'au 4^{ème} degré maximum.
- 60% au-delà du 4^{ème} degré et pour les successions entre non-parents.

C) Décote

Tout comme lors de la cession de parts d'une SCI, vu précédemment, la valeur des parts sociales peut faire l'objet d'une décote choisie arbitrairement mais située aux alentours de 15% en moyenne. En général, les biens immobiliers ont tendance à prendre de la valeur mais cette décote illustre la faible liquidité de ces parts sur le marché et également le fait qu'elles sont en général vendues aux associés de la société. Cette décote vient diminuer la base imposable, ainsi les droits à payer selon le barème adéquat sont amoindris.

Chapitre 8 - Démembrement

I) Démembrement simple

A) Définition

Dans la continuité de la recherche de l'optimum fiscal, il est possible de mettre en place un démembrement de propriété au sein des sociétés civiles immobilières. Cette particularité paraît compliquée au premier abord mais se révèle très pratique, c'est pourquoi nous allons développer de manière claire et précise cet aspect. Tout d'abord, le démembrement de propriété consiste à séparer les deux composantes qui constituent le droit de pleine propriété d'un bien immobilier. Le premier est l'usufruit qui est le droit de pouvoir profiter de ce bien, c'est à dire de pouvoir l'occuper à titre de résidence principale et d'en percevoir les revenus lors de sa location sans pour autant en être propriétaire. Le second représente la nue-propriété, droit, qui est l'inverse de l'usufruit : le détenteur de celui-ci est propriétaire des murs du bien immobilier en question mais ne peut pas en jouir ni en percevoir les loyers afférents à sa possible location. Ce dernier confère au détenteur un droit plus important que le détenteur de l'usufruit, notamment lors de la fin du démembrement, que nous allons voir ci-après.

B) Principe

Cet acte se déroule en deux temps, les détenteurs de parts sociales, c'est-à-dire les associés de la SCI, vont décider de transmettre la nue-propiété à leurs descendants et de conserver l'usufruit dans un premier temps. Ainsi, les ascendants perçoivent les revenus afférents à la location des biens immobiliers sur lesquels ils sont imposés et ont la qualité de bailleur du bien loué. Ils ont à leur charge tous les frais tels que ceux de gestion locative et de réparation. L'autre avantage pour les usufruitiers qui sont imposables à l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) est de réduire le patrimoine imposable puisque le bien est imposé chez la personne qui détient l'usufruit du bien démembre à la valeur de sa pleine propriété. Cependant, le patrimoine du nu-propiétaire est tout de même composé de la valeur de l'usufruit qu'il détient, calculé selon le barème de l'usufruit de l'administration fiscale.

Le remembrement des deux droits composants la pleine propriété intervient plus ou moins longtemps après le démembrement. En effet, ce dernier peut être temporaire avec une durée déterminée préalablement. A la fin de cette durée, le démembrement prend fin et l'usufruit rejoint la nue-propiété, ainsi le nu-propiétaire devient propriétaire de plein droit des biens immobiliers attachés aux parts sociales.

La durée de ce démembrement peut également être de durée indéterminée, ce qui correspond mieux à une SCI familiale dans le cadre de la transmission patrimoniale, et prend le nom de « démembrement en viager ». Cet acte se concrétise de la même manière que le démembrement temporaire sauf lors du « remembrement ». Les nus propriétaires, c'est à dire les enfants des deux associés, obtiennent la pleine propriété des biens immobiliers qui découlent des parts sociales au décès de leurs parents dans un second temps.

C) Droits à payer

Lors de la fin de la période de démembrement, soit du fait d'une durée déterminée soit du fait du décès des associés, il y a rapprochement de l'usufruit et de la nue-propiété. Aucun droit n'est payé par les bénéficiaires puisqu'ils ne font qu'obtenir un droit qu'il leur appartient du moment qu'ils possèdent la nue-propiété. Cependant, lors de la transmission préalable de cette nue-propiété, des droits de donation sont dus, calculés selon l'âge des usufruitiers. Il est donc préférable de léguer la nue-propiété le plus tôt possible. Ces droits

font cependant l'œuvre d'une décote par rapport à la transmission de la pleine propriété des biens immobiliers en plus de l'abattement lié au degré de parenté existant dans le cadre d'une succession basique.

Voici le barème fiscal de l'usufruit mis en place par l'administration fiscale:

- 10% de la valeur de la pleine propriété si l'usufruitier à moins de 21 ans révolus.
- 20% si moins de 31 ans révolus.
- 30% si moins de 41 ans révolus.
- 40% si moins de 51 ans révolus.
- 50% si moins de 61 ans révolus.
- 60% si moins de 71 ans révolus.
- 70% si moins de 81 ans révolus.
- 80% si moins de 91 ans révolus.
- 90% si plus de 91 ans révolus.

II) Démembrement croisé

A) Définition

Le démembrement croisé prend tout son intérêt si l'on souhaite protéger son concubin tout en effectuant la transmission des parts sociales à ses descendants, dans le cadre d'une SCI familiale. Cela se concrétise par le fait que chaque associé dispose de l'usufruit d'une moitié des parts sociales constituant le capital social de la société et de la nue-propriété de l'autre moitié des parts sociales.

Par exemple, dans le cadre d'une société civile immobilière familiale gérée par des concubins, la femme possède l'usufruit des parts N°1 jusqu'à la N°50 et la nue-propriété des parts N°51 jusqu'à la N°100. L'homme possèdera quant à lui la nue-propriété de la première moitié des parts et l'usufruit de la seconde moitié des parts sociales. Cela nécessite alors de créer un nombre pair de parts sociales et également de réaliser un acte de démembrement devant un notaire car cela nécessite un acte notarié.

B) Avantages

Lors du décès d'un des deux associés, la personne toujours en vie récupère l'usufruit des parts dont elle ne disposait que de la nue-propriété. L'associé survivant possède donc la pleine propriété sur la moitié des parts sociales constituant le capital social de la SCI. La nue-propriété des parts détenues par l'associé décédé revient à ses descendants. Ils doivent cependant régler des droits de succession calculés selon le barème fiscal de l'usufruit évoqué ci-dessus auquel des abattements vont s'appliquer (par exemple, 100 000 euros tous les quinze ans lors d'une succession en ligne directe).

Lors du décès du deuxième associé, l'usufruit qu'il détenait sur la moitié des parts sociales va rejoindre la nue-propriété acquise par les descendants lors du décès du premier associé. Concernant la pleine propriété de l'autre moitié des parts, elle sera transmise aux descendants de cet associé qui doivent alors payer des droits de succession sans que le barème fiscal de l'usufruit ne soit applicable du fait de la pleine propriété préalablement détenue par le second associé. Le barème et les abattements applicables sont ceux détaillés lors de la partie « Donation et succession ».

Donc, grâce à ce procédé, on remarque que le concubin survivant est protégé du fait qu'il possède la pleine propriété de la moitié des parts sociales de la société civile immobilière en plus de l'usufruit de l'autre moitié obtenue lors du décès de son conjoint. Il détient donc le plus de droits parmi les associés au sein de la SCI. De plus, les descendants reçoivent les parts de la SCI de manière progressive tout en payant le moins de droit possible du fait de l'abattement selon le degré de parenté existant.

Conclusion

Suite à cette étude réalisée sur les sociétés civiles immobilières, nous pouvons dire que ce type de structure est très intéressant pour les particuliers souhaitant transmettre leur patrimoine à moindre coût. Toutefois, il faut faire attention à ne pas commettre certaines erreurs qui peuvent s'avérer lourdes de conséquences financières. Premièrement, le choix le plus difficile concerne celui de l'imposition. Une imposition selon l'impôt sur le revenu pourra être préjudiciable pour les particuliers imposés dans les plus fortes tranches qui du barème de cet impôt, contrairement à l'impôt sur le revenu qui taxe les revenus à hauteur de 15% en-dessous de 38120 euros puis 33,33% au delà. Cependant, une imposition à l'IS est moins avantageuse lors d'une plus-value réalisée lors de la cession d'un bien immobilier détenu par la société. Du fait des amortissements annuels qui vont diminuer la valeur comptable de ces biens, l'impôt sur la plus-value, également imposée aux mêmes taux que les produits, sera d'autant plus fort. Cette décote de valeur annuelle sera tout de même profitable du fait qu'elle constitue une forte charge de l'exercice venant diminuer les produits imposables.

Le choix de l'IS est donc préférable lorsque les biens immobiliers détenus n'ont pas vocation à être vendus mais à être transmis et gardés dans le patrimoine familiale. Cela permet ainsi de profiter des amortissements en plus de la déduction des frais d'acquisition, sans être imposé sur une forte plus value. Cela nécessite alors de bien choisir les investissements de départ afin de ne pas avoir à revendre pour trouver un immeuble possédant un retour sur investissement plus avantageux. De plus, les associés sont imposés seulement s'ils décident de distribuer des dividendes et profitent de l'abattement de 40% contrairement aux SCI à l'IR. A ce niveau, les gains peuvent être difficiles à supporter fiscalement pour les associés imposés dans les plus hautes tranches que propose l'impôt sur le revenu.

Concernant la transmission de patrimoine, la solution du démembrement croisé permet de protéger son concubin lors d'une SCI familiale gérée par deux époux mais permet

également de transmettre les parts sociales de la société de façon progressive à moindre coût en bénéficiant des abattements prévus lors d'une transmission en ligne directe.

L'aspect sur lequel il convient de faire extrêmement attention est le fait d'agir en respectant les règles afin de ne pas risquer un redressement fiscal pour abus de droits. Ces abus peuvent exister lorsque la société civile immobilière a été créée seulement dans un but fiscal, sans volonté de générer un profit, comme par exemple réaliser des travaux dans les locaux détenus afin de toujours posséder un déficit reportable.

Le principal inconvénient avec ce type de structure est le fait que chaque associé est responsable personnellement des dettes de la société à hauteur de sa participation. Il convient alors de faire attention avec les opérations d'investissement et de financement. La situation avantageuse qu'offre la SCI et la recherche de l'optimisation peut alors se retourner contre les associés et les mettre dans une mauvaise posture. De plus, lors de la transmission des parts, les descendants seraient alors contraints de rembourser ces dettes.

Le deuxième inconvénient pour un couple souhaitant créer une SCI sans forcément connaître toutes les règles afférentes à une création de société impose un certain formalisme. La tenue d'une comptabilité et d'une assemblée générale annuelle peut s'avérer lourdes à gérer avec le temps. Ce type de structure nécessitera alors l'aide d'un professionnel, notaire, expert-comptable ou avocat afin d'atteindre l'optimal fiscal que propose une société civile immobilière.

Donc oui, une société civile immobilière est une vraie solution pour les particuliers possédant un ou plusieurs locaux qu'ils louent et qu'ils souhaitent transmettre, à moindre frais. Cette optimisation est conditionnée par des conseils pertinents qui permettent la réalisation des meilleurs choix, selon les situations.

Bibliographie

LEFEBVRE Francis, Mémento Société Civile, Lieu : Paris, Editions Francis LEFEBVRE, 2015, 1370 p.

Sitographie

ADAJ. Donation SCI et abus de droits. Disponible sur : « http://www.adaj-avocats.com/pdf2/Fiscalite_donation_et_abus_de_droit.pdf » (consulté le 10 avril 2016).

Agence France Entrepreneur. Comment constituer et faire vivre une SCI ?. Disponible sur : « <https://www.apce.com/cid57465/comment-constituer-et-faire-vivre-une-sci.html?pid=326> » (consulté le 05 avril 2016).

Assistant juridique. SCI : l'apport en nature. Disponible sur : « http://www.assistant-juridique.fr/apport_nature_sci.jsp » (consulté le 04 avril 2016).

Assistant juridique. Comment éviter que la SCI ne soit qualifiée de fictive. Disponible sur : « http://www.assistant-juridique.fr/sci_fictive.jsp » (consulté le 09 avril 2016).

Assistant juridique. Comment éviter que la SCI ne soit qualifiée de fictive. Disponible sur : « http://www.assistant-juridique.fr/sci_fictive.jsp » (consulté le 11 avril 2016).

CGP entrepreneurs. Le capital d'une SCI. Disponible sur : « <http://www.cgpe.com/actualites/le-capital-sci-michel-brillat> » (consulté le 07 avril 2016).

Compta online. La comptabilité des sociétés civiles immobilières. Disponible sur : « http://www.compta-online.com/newsletter.php?-comptabilite-des-societes-civiles-immobilieres-sci&news_id=17&cat_id=4&aid=163 » (consulté le 08 avril 2016).

Création SCI. Coût de création d'une SCI. Disponible sur : « <http://www.creationsci.info/Cout-de-creation-d-une-SCI> » (consulté le 07 avril 2016).

Création SCI. SCI entre époux et concubins. Disponible sur : « <http://www.creationsci.info/SCI-entre-epoux-ou-entre-concubins> » (consulté le 14 avril 2016).

Création SCI. SCI capital et compte courant. Disponible sur : « <http://www.creationsci.info/-SCI-capital-et-compte-courant-> » (consulté le 08 avril 2016).

Création SCI. Abus de droit SCI. Disponible sur : « <http://www.creationsci.info/Abus-de-droit-SCI-residence> » (consulté le 10 avril 2016).

Création SCI. Comptabilité SCI. Disponible sur : « <http://www.creationsci.fr/comptabilite-sci> » (consulté le 10 avril 2016).

Création SCI. Cession parts sociales SCI et comptes courants. Disponible sur : « <http://www.creationsci.info/Cessions-parts-sociales-SCI-et> » (consulté le 12 avril 2016).

Droitissimo. Qu'est ce que l'abus de droit en créant une SCI ? Disponible sur : « <http://www.droitissimo.com/immobilier/sci/creation-sci/ce-abus-droit> » (consulté le 11 avril 2016).

Greffe du tribunal de commerce de Paris. Les démarches préalables au dépôt de la formalité au registre du commerce des sociétés. Disponible sur : « http://www.greffe-tc-paris.fr/fr/registre-du-commerce/formalites-immatriculation/sc_imma.html » (consulté le 07 avril 2016).

Impôts.gouv. Cession de parts sociales. Disponible sur : « http://www.impots.gouv.fr/portal/dgi/public/popup?espld=2&typePage=cpr02&docOid=documentstandard_2942 » (consulté le 12 avril 2016).

Imôt.gouv. Calcul et paiements des droits de succession. Disponible sur : « http://www.impots.gouv.fr/portal/dgi/public/popup?espld=1&typePage=cpr02&docOid=documentstandard_364 » (consulté le 14 avril 2016).

L'expert-comptable.com. Les formalités de création d'une Société Civile Immobilière. Disponible sur : « <https://www.l-expert-comptable.com/a/37767-les-formalites-de-creation-d-une-societe-civile-immobiliere-sci.html> » (consulté le 04 avril 2016).

L'express entreprise. Publier dans un journal d'annonces légales. Disponible sur : « http://lentreprise.lexpress.fr/gestion-fiscalite/droit-des-affaires/publier-dans-un-journal-d-annonces-legales_1518191.html » (consulté le 05 avril 2016).

L'expert-comptable. Les cessions de parts sociales au sein d'une SCI. Disponible sur : « <https://www.l-expert-comptable.com/a/531815-les-cessions-de-parts-sociales-au-sein-d-une-sci.html> » (consulté le 11 avril 2016).

La revue fiduciaire. Saisie des parts. Disponible sur :

« http://revuefiduciaire.grouperf.com/guide/20134/rfiducgu20134_0400_12870D_006.html#1351 » (consulté le 17 avril 2016).

Le coin des entrepreneurs. Les apports en nature : mode d'emploi. Disponible

sur : « <http://www.lecoindesentrepreneurs.fr/apports-en-nature/> » (consulté le 08 avril 2016).

Le village de la justice. SCI fictive. Disponible sur : « [http://www.village-](http://www.village-justice.com/articles/fictive-nouvel-arret-cassation,5011.html)

[justice.com/articles/fictive-nouvel-arret-cassation,5011.html](http://www.village-justice.com/articles/fictive-nouvel-arret-cassation,5011.html) » (consulté le 09 avril 2016).

Le particulier. Création de SCI suivie d'une donation partage, attention aux abus de droits.

Disponible sur : « http://www.leparticulier.fr/jcms/c_51941/creation-de-sci-suivie-rapidement-d-une-donation-partage-attention-aux-abus-de-droit » (consulté le 11 avril 2016).

Le blog patrimoine. SCI : faut-il constater l'amortissement de l'immeuble. Disponible sur :

« <http://www.leblogpatrimoine.com/strategie/sci-amortissement-immeuble.html> » (consulté le 14 avril 2016).

Le blog patrimonial. Le démembrement d'un bien immobilier : faiblesses et contraintes.

Disponible sur : « <http://leblogpatrimonial.fr/blog/2015/04/29/le-demembrement-dun-bien-immobilier-faiblesses-et-contraintes/> » (consulté le 12 avril 2016).

Le particulier. Comment sortir d'une SCI. Disponible sur :

« http://www.leparticulier.fr/jcms/p1_1432815/sortir-d-une-sci-mode-d-emploi » (consulté le 12 avril 2016).

Le particulier. L'achat en démembrement, procédure. Disponible

sur : « http://www.leparticulier.fr/jcms/p1_1551737/l-achat-en-demembrement-procedure » (consulté le 13 avril 2016).

Oreka. SCI, les atouts du démembrement croisé. Disponible

sur : « <https://sci.ooreka.fr/astuce/voir/187483/sci-les-atouts-du-demembrement-croise> » (consulté le 13 avril 2016).

Ooreka. Dissolution d'une SCI. Disponible sur :

« <http://sci.ooreka.fr/comprendre/dissolution-sci> » (consulté le 10 avril).

Ooreka. Transmettre un patrimoine grâce au démembrement. Disponible

sur : « <https://gestion-de-patrimoine.ooreka.fr/fiche/voir/156001/transmettre-un-patrimoine-grace-au-demembrement> » (consulté le 14 avril 2016).

Particulier à particulier. La cession et dissolution d'une SCI. Disponible sur :

« <http://www.pap.fr/conseils/famille/societe-civile-immobiliere-mode-demploi/a1781/la-cession-et-la-dissolution-de-la-sci> » (consulté le 18 avril 2016).

Services publics pro. Comment trouver un journal d'annonces légales. Disponible sur : «

<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F31972>» (consulté le 05 avril 2016).

Valoxy. SCI à l'IR ou à l'IS ? Que choisir. Disponible sur : « [http://blog.valoxy.org/sci-a-l-ir-ou-](http://blog.valoxy.org/sci-a-l-ir-ou-a-l-is-que-choisir/)

[a-l-is-que-choisir/](http://blog.valoxy.org/sci-a-l-ir-ou-a-l-is-que-choisir/) » (consulté le 15 avril 2016).

Sigles et abréviations utilisés

PDG : Président Directeur Général.

SCI : Société Civile Immobilière.

IR : Impôt sur le Revenu.

IS : Impôt sur les Sociétés.

SCPI : Société Civile Immobilière de Placement.

OPCVM : Organismes de Placements de Collectifs en Valeurs Mobilières.

SCICV : Société Civile Immobilière de Construction Vente.

SARL : Société Anonyme à Responsabilité Limitée.

SIE : Service des Impôts des Entreprises.

JAL : Journal d'Annonces Légales.

BODACC : Bulletin Officiel Des Annonces Civiles et Commerciales.

BALO : Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.

RCS : Registre du Commerce et des Sociétés.

PCG : Plan Comptable Général.

CGI : Code Général des Impôts.

ISF : Impôt de Solidarité sur la Fortune.

TVA : Taxe sur la Valeur Ajoutée.

LMNP : Location Meublée Non Professionnelle.

DGI : Direction Générale des Impôts.

LPF : Livre des Procédures Fiscales.

CSG : Contribution Sociale Généralisée.

CRDS : Contribution pour le Remboursement de la Dette Sociales.

VNC : Valeur Nette Comptable.

PME : Petite et Moyenne Entreprise.

Tables des Annexes

ANNEXE 1	61
ANNEXE 2	62

Annexe 1 : Procès Verbal d'une assemblée générale.

[REDACTED]
Société Civile Immobilière au capital de 60 979,61 euros
Siège social : [REDACTED]
[REDACTED]

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DU 31 MARS 2015

L'an deux mille quinze ,
Et le 31 mars
à 11 heures,

Les associés se sont réunis au siège social en assemblée générale annuelle sur convocation de la gérance.

Il a été établi une feuille de présence signée par les associés présents.

Sont présents :

Madame [REDACTED]
Propriétaire de deux cent parts , ci.....200 parts

Monsieur [REDACTED]
Propriétaire de deux cent parts , ci.....200 parts

Les associés présents possèdent 400 parts sociales sur les 400 parts sociales qui composent le capital social.

Madame [REDACTED] préside la séance en sa qualité de Gérante de la société.

La Présidente constate que les associés présents possèdent plus de la moitié des parts composant le capital social et qu'en conséquence l'assemblée peut valablement délibérer et prendre ses décisions à la majorité requise.

La Présidente dépose sur le bureau et met à la disposition des associés :

- la feuille de présence ;
- l'inventaire et le rapport de la gérance sur l'activité de la société;
- les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- le texte des projets de résolutions ;

La Présidente précise que l'ordre du jour, le rapport d'ensemble de l'activité de la société et tous les documents nécessaires à l'information des associés leur ont été communiqués dans les conditions prévues par l'article 41 du décret du 3 juillet 1978 et les statuts.

L'assemblée lui donne acte de sa déclaration et reconnaît la validité de la convocation .

Puis la Présidente rappelle que l'assemblée est réunie à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Rapport de la gérance sur l'activité de la société ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014 et quitus à la gérance ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;

La Présidente donne lecture :

- du rapport de la gérance sur l'activité de la société;

Présentation est faite des comptes annuels.

Personne ne demandant la parole, la Présidente met successivement aux voix les résolutions suivantes inscrites à l'ordre du jour :

Annexe 2 : KBIS.

Greffes du Tribunal de Commerce de Grenoble

Place Firmin Gauthier - CS 90150
38019 GRENOBLE Cedex 1

N° de gestion 1996D00495

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS à jour au 5 décembre 2014

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro [REDACTED]
Date d'immatriculation 07/11/1996
Dénomination ou raison sociale [REDACTED]
Forme juridique Société civile immobilière
Capital social 1 524,49 Euros
- Mention du 01/01/2002 Le janvier 2002 : conversion d'office par le Greffe du capital social en Euros en application du décret 2001-474 du 30 mai 2001
Adresse du siège [REDACTED]
Activités principales Acquisition, administration, exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles bâtis ou non bâtis.
Durée de la personne morale Jusqu'au 07/11/2086

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Gérant

Nom, prénoms [REDACTED]
Date et lieu de naissance Le 15/08/1941 à La Tronche (38)
Nationalité Française
Domicile personnel [REDACTED]

Associé

Nom, prénoms [REDACTED]
Date et lieu de naissance Le 15/08/1941 à La Tronche (38)
Nationalité Française
Domicile personnel [REDACTED]

Associé

Nom, prénoms [REDACTED]
Nom d'usage [REDACTED]
Date et lieu de naissance Le 06/04/1965 à Grenoble (38)
Nationalité Française
Domicile personnel [REDACTED]

RENSEIGNEMENTS RELATIFS À L'ACTIVITÉ ET À L'ÉTABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement [REDACTED]
Activité(s) exercée(s) Acquisition, administration, exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles bâtis ou non bâtis.
Date de commencement d'activité 18/10/1996
Origine du fonds ou de l'activité Création
Mode d'exploitation Exploitation directe

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

- Mention Dépôt au greffe le 04.11.1996
LES AFFICHES DE GRENOBLE ET DU DAUPHINE du 25.10.1996

Tables des matières

DECLARATION ANTI-PLAGIAT	4
REMERCIEMENTS	7
SOMMAIRE	5
AVANT-PROPOS	6
INTRODUCTION.....	9
PARTIE 1 - SCI, DES MODALITES ASSEZ COMMUNES	11
CHAPITRE 1 – PRESENTATION DE LA SCI	12
I) Société civile	12
A) Définitions	12
B) Caractéristiques.....	12
C) Différences avec une association.....	13
II) Le choix de la SCI immobilière	13
A) Les SCI sans jouissance du bien	14
B) Les SCI avec jouissance du bien	14
CHAPITRE 2 – CREATION DE LA SCI	16
I) Formalités administratives.....	16
A) Rédaction des statuts	16
B) Publication dans un journal d'annonces légales (JAL)	18
C) Immatriculation au RCS.....	18
II) Procédures.....	19
A) Capital social	19
B) Apports.....	20
CHAPITRE 3 – EXISTENCE DE LA SCI.....	20
I) Obligation comptable	20
A) Tenue d'une comptabilité.....	20
B) Assemblée générale annuelle.....	21
C) Importance de ces obligations.....	22
II) Dissolution	23
A) Dissolution volontaire.....	23
B) Dissolution subie.....	23
C) Procédures.....	24

PARTIE 2 - UN OUTILS DE GESTION PATRIMONIAL.....	26
CHAPITRE 4 – LES PARTICULARITES.....	27
I) Compte courant d’associés.....	27
A) Principe.....	27
B) Cas des cessions des parts sociales.....	28
II) Taxe sur la Valeur Ajoutée	29
III) Erreurs à ne pas commettre	30
A) Locations meublées.....	30
B) Abus de droits.....	31
CHAPITRE 5 – LA FISCALITE : LA GRANDE QUESTION.....	33
I) Impôt sur le Revenu.....	34
A) Principe.....	34
B) Détermination du résultat fiscal.....	34
C) La déclaration.....	36
II) Impôt sur les Sociétés	37
A) Principe.....	37
B) Détermination du résultat fiscal.....	38
C) La déclaration.....	38
III) Plus-values	39
A) Cession de parts sociales.....	39
B) Cession de biens immobiliers.....	41
PARTIE 3 - LA TRANSMISSION PATRIMONIALE.....	43
CHAPITRE 7 – DONATIONS & SUCCESSIONS.....	44
I) Principe.....	44
II) Droits à payer.....	45
A) Abattements.....	45
B) Les différents barème d’imposition	46
C) Décote.....	47
CHAPITRE 8 – DEMEMBREMENT.....	47
I) Démembrement simple	47
A) Définition.....	47
B) Principe.....	48
C) Droits à payer.....	48
II) Démembrement croisé	49

A) Définition.....	49
B) Avantages.....	50
CONCLUSION.....	51
BIBLIOGRAPHIE.....	53
SITOGRAFIE.....	54
SIGLES ET ABREVIATIONS UTILISES.....	58
TABLES DES ANNEXES.....	60
TABLES DES MATIERES.....	63

RÉSUMÉ

Les Sociétés Civiles Immobilières sont désormais des structures courantes que l'on retrouve dans le patrimoine de certains particuliers, possédant à la base des locaux. Le but de ce type de structure est le fait de vouloir optimiser à la fois la location de ces locaux mais également la transmission de ceux-ci, à leurs descendants, à moindre coûts. Mais cette recherche de l'optimisation fiscale nécessite toutefois certaines connaissances comptables et fiscales afin de ne pas faire d'erreur qui pourront causer de lourds préjudices et anéantir cet optimum. C'est pourquoi ce mémoire essaye de couvrir toutes les modalités auxquelles les SCI devront faire face dans le but d'alléger à la fois le coût de fonctionnement mais également les droits d'enregistrement dont les descendants feront face lors de la transmission patrimoniale.

SUMMARY

Real Civil Societies are now common society that are found in the heritage of people who own building. The purpose of this structure is to optimize both renting these building but also the transmission of these, to their descendants, at lower costs. But this research tax optimization however requires certain accounting and tax knowledge in order not to make mistakes that can cause heavy damage and destroy this optimum. This is why this project tries to cover all the criteria which Real Civil Societies will have to face in order to reduce both the cost of operation but also the registration fees whose descendants will face during the asset transfer.

MOTS CLÉS : Société civile immobilière, connaissance comptable, optimisation fiscale, coût de fonctionnement, droit d'enregistrement, transmission patrimoniale.