



HAL
open science

La société civile immobilière comme mode de gestion et transmission du patrimoine. La société civile immobilière est-elle un bon outil de gestion et transmission du patrimoine ?

Elsa Servant

► To cite this version:

Elsa Servant. La société civile immobilière comme mode de gestion et transmission du patrimoine. La société civile immobilière est-elle un bon outil de gestion et transmission du patrimoine ?. Gestion et management. 2020. dumas-03151898

HAL Id: dumas-03151898

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03151898>

Submitted on 19 Mar 2021

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



La société civile immobilière comme mode de gestion et transmission du patrimoine

La société civile immobilière est-elle un bon outil de gestion et transmission du patrimoine ?

Présenté par : SERVANT Elsa

Entreprise d'accueil : CIC Lyonnaise de Banque
Place 75EME Régiment Infanterie
26103 Romans-sur-Isère

Date de stage : annulé en raison de la crise sanitaire Covid-19

Tuteur entreprise : SAUZET Frédéric
Tuteur universitaire : SASSOLAS Delphine

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.

RÉSUMÉ

Les Sociétés Civiles Immobilières sont des structures courantes qui attire désormais de nombreux particuliers possédant des biens immobiliers dans leur patrimoine. L'intérêt de ce type de société est d'optimiser la location de ses biens, la fiscalité qui leur est associée mais également la transmission de ceux-ci à leurs descendants. Cependant, cette recherche de l'optimisation fiscale nécessite de certaines connaissances comptables et fiscales afin de ne pas faire d'erreurs qui pourront causer des préjudices et réduire cet optimum. Ce mémoire détaille les modalités auxquelles les sociétés civiles immobilières seront confrontées dans le but d'optimiser les coûts de fonctionnement et les frais de transmission.

SUMMARY

Real estate companies are common structures that now attract many private individuals with real estate assets in their portfolio. The interest of this type of company is to optimize the renting of its properties, the taxation associated with them but also the transmission of these properties to their descendants. However, this search for tax optimisation requires certain accounting and tax knowledge in order to avoid making mistakes that could cause harm and reduce this optimum. This paper details the modalities with which non-trading property companies will be confronted in order to optimise operating costs and transmission costs.

MOTS CLÉS

Société civile immobilière, gestion patrimoniale, transmission patrimoniale, optimisation fiscale, investissements, impôts, plus-values

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	7
INTRODUCTION	10
- PARTIE 1 - LES CARACTERISTIQUES D'UNE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE	11
Chapitre 1 – Présentation de la SCI	12
I – Le fond	12
II – La forme	13
Chapitre 2 – La création de la SCI	15
I – Les modalités	15
II – La naissance de la société	16
Chapitre 3 – L’existence et l’extinction de la SCI	18
I – Les obligations comptables et légales	18
II – La dissolution	19
- PARTIE 2 - LA SCI, UN OUTIL DE GESTION PATRIMONIALE	21
Chapitre 1 – La gestion patrimoniale	22
I – Un métier moderne	22
II – La nécessité de défiscalisation	23
Chapitre 2 – Fiscalité associée à cette société	25
I – Impôt sur le revenu	25
II – Impôt sur les sociétés	27
III – Plus-values	29
- PARTIE 3 - LA TRANSMISSION DU PATRIMOINE	31
Chapitre 1 – Succession	32
I – Règlementations	32
II – Problèmes rencontrés	33
Chapitre 2 – Donation	34
I – Les droits à payer	34
II – Optimisation	35
Chapitre 3 – Démembrement	36
I – Démembrement simple	36
II – Démembrement croisé	37
CONCLUSION	379
SITOGRAFIE	39

AVANT-PROPOS

C'est en 1859, que le **Crédit industriel et commercial (CIC)** est un réseau bancaire français a été créé. Il est aujourd'hui divisé en France, en six banques régionales. A ce jour, le CIC compte 2 067 agences réparties sur tout le territoire national et emploie plus de 21 000 salariés.

Historique

C'est le 7 mai 1859, par le décret impérial de Napoléon III, que le CIC est créé. Elle est alors, la plus ancienne banque de dépôts en France.

D'abord détenu par la Compagnie financière de Suez entre 1971 et 1982, elle fusionne ensuite pour donner naissance à l'Union européenne de CIC en 1990.

En 1998, la Banque Fédérative Crédit Mutuel (BFCM) devient actionnaire majoritaire de CIC avec 67% du capital. GAN détient 23% et 7% sont détenus par les salariés. Le capital passe alors à 533 706 264€ (contre 436 668 775 € avant).

De 2006 à 2011, une nouvelle organisation territoriale est mise en place autour de 6 pôles :



Le 19 mai 2011, l'assemblée générale modifie la gouvernance. La société devient une société anonyme (SA). Le conseil d'administration (CA) réuni à l'issue, élit Hugo Rouillet comme président du conseil d'administration et Alain Fradin comme directeur général délégué.

En août 2017, à la suite d'une offre publique d'achat (OPA) valorisant le CIC à 15 milliards d'euros, ce dernier est retiré de la bourse de Paris. Cette OPA permet à BFCM de détenir plus de 99 % des parts du CIC.

Domaines d'activités

Les valeurs du CIC en font son moteur, à savoir le partage, l'engagement et l'innovation. C'est d'ailleurs le message qui est transmis dans leur slogan « Construisons dans un monde qui bouge ». Ces valeurs sont véhiculées à travers les différents domaines d'activités du groupe.

❖ La banque de détail

La banque de détail est orientée vers la clientèle de particuliers, de professions libérales et d'entreprises de petites tailles. Elle regroupe les métiers spécifiques dont les services proposés sont :

- Gestion courante pour compte de tiers
- Assurance vie et assurance dommages
- Crédit-bail mobilier et immobilier
- Épargne salariale
- Affacturage

❖ La banque de financement

Elle regroupe les financements, les émissions de titres ou de produits financiers. Ses clients sont des grandes entreprises, des clients institutionnels ou encore ses succursales étrangères.

❖ Les activités de marché

Les activités de marché regroupent les investissements dans les activités de taux, d'actions et de change et également l'intermédiation boursière.

❖ La banque privée

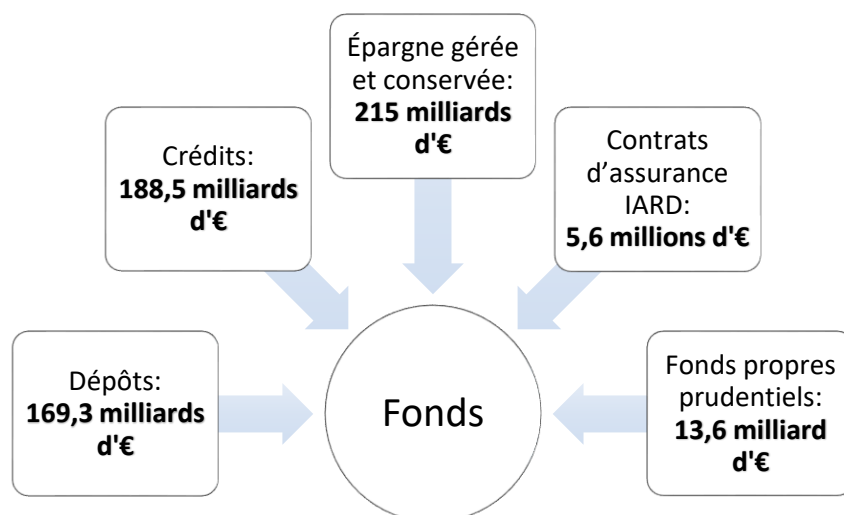
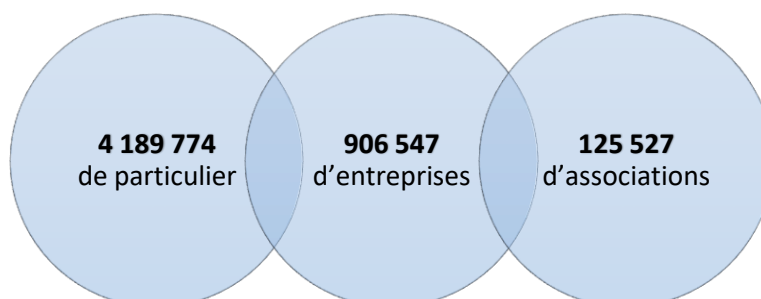
La banque privée développe un savoir-faire en matière de gestion et d'optimisation financière et d'organisation patrimoniale, mis au service de familles d'entrepreneurs et d'investisseurs privés.

❖ Le capital-développement

Le capital-développement c'est l'ensemble des activités de prises de participations, d'ingénierie financière et boursière et de conseils en fusions-acquisitions. Ce métier est exercé par Crédit Mutuel Equity. Le CIC participe dans ce domaine parmi les tout premiers intervenants.

Chiffres clés

Le CIC c'est plus de 5,2 millions de clients à leur actif dont :



INTRODUCTION

En règle générale, les étudiants du Master 1 Finance de l'IAE de Grenoble effectuent un stage de fin d'année pour valider leur année. Ce stage permettant également aux étudiants, de se construire une expérience professionnelle en accord avec sa formation, de développer ses aptitudes professionnelles et de se construire un réseau.

Le stage accorde aux étudiants la possibilité de réaliser un mémoire universitaire en adéquation avec la mission réalisée au sein de l'entreprise. En outre, l'étudiant aurait à disposition les éléments nécessaires quant à la rédaction de ce mémoire ainsi qu'une mise en situation approfondie.

Initialement, je devais effectuer mon stage de fin d'année au sein du CIC Lyonnaise de Banque à Romans-sur-Isère. Suite à la crise sanitaire planétaire du Covid-19, pour des mesures de sécurité, ce stage a été annulé.

*

Aujourd'hui, l'optimisation fiscale est au cœur des préoccupations de chacun. La société civile connaît un essor considérable depuis de nombreuses années. En France, tous les ans, plus d'¼ des entreprises immatriculées sont des sociétés civiles. En 2019, 105 678 sociétés civiles ont été créées.¹

La société civile immobilière fait partie de cette famille et attire de nombreux français qui ont pour objectif l'investissement dans l'immobilier, la gestion d'un portefeuille, la protection du concubin ou encore l'optimisation de la transmission. Sa grande liberté statutaire, fiscale et comptable permettant de répondre parfaitement aux objectifs recherchés est ce qui attire de nombreux français en quête d'optimisation fiscale.

La société civile immobilière est un outil de gestion mais également juridique, il convient alors d'en connaître parfaitement son mode de fonctionnement afin de faire vivre la société et la rendre pérenne. En effet, la création d'une société civile immobilière n'est pas anodine puisque c'est faire le choix de dissocier son patrimoine et de rendre la société propriétaire des biens immobiliers.

Au travers de ce mémoire, nous allons répondre à la problématique suivante : « La société civile immobilière est-elle un bon outil de gestion et de transmission patrimoniale ? ».

Nous allons dans un premier temps présenter la société civile au travers des différentes étapes de sa vie : constitution, fonctionnement et dissolution. Dans un second temps, nous analyserons la gestion patrimoniale associée à ce type de société au travers de sa fiscalité. Enfin, nous évoquerons les différents types de transmissions possibles dans un intérêt d'optimisation fiscale.

¹ <https://www.infogreffe.fr/services-infogreffe/statistique-creation-entreprise.html>

- PARTIE 1 -

LES CARACTERISTIQUES D'UNE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

Dans cette partie nous allons dans un premier temps expliquer ce qu'est une société civile immobilière, son processus de création, les modalités légales et comptables qui la composent et les causes possibles de sa dissolution.

Cette partie est essentiel puisqu'elle nous permettra de comprendre les processus de gestion et de transmission du patrimoine que nous verrons par la suite.

Chapitre 1 – Présentation de la SCI

Dans cette partie, nous détaillerons la notion de société civile immobilière et les formes possibles de ce type de société.

I – Le fond

Une société civile et une société non commerciale et soumise au droit civil; ses associés n'ont par conséquent pas la qualité de commerçants.

D'après le Code Civil, une société civile est « une société à laquelle la loi n'attribue pas un autre statut juridique ». ²

La société civile n'étant pas une société commerciale, elle comporte des caractéristiques qui lui sont propres ; à savoir :

- Si la société ne peut faire face à ses dettes, les créanciers pourront alors poursuivre les associés sur leurs biens personnels. Les associés sont responsables conjointement et non solidairement, ce qui signifie que le créancier ne peut exiger l'intégralité du remboursement de sa créance à l'un des associés ;
- Si le nom social adopté par les fondateurs ne l'indique pas, celui-ci doit être suivi des mots "Société Civile" ;
- Les sociétés civiles ne peuvent pas créer des titres négociables ;
- La propriété des parts résulte d'une inscription sur un registre ;
- Le contentieux entre associés ou contre la société est de la compétence des juridictions civiles.

Plusieurs domaines d'activités sont concernés par ce cas de figure et dans ce cas, différents types de sociétés peuvent être régies par les règles applicables aux sociétés civiles, tel que :

- **Intellectuelle** : les Sociétés de Perception et de Répartition des Droits (SPRD), (ex : la SACEM).
- **Domaine Agricole** : la Société Civile d'Exploitation Agricole (SCEA).
- **Libérale** :
 - La Société Civile de Moyens (SCM),
 - La Société Civile Professionnelle (SCP) pour les professions libérales réglementées.
- **Immobilière** :
 - La Société Civile Immobilière (SCI),
 - La Société Civile de Placement Immobilier (SCPI).

² Article 1845 du Code Civil : « Ont le caractère civil toutes les sociétés auxquelles la loi n'attribue pas un autre caractère à raison de leur forme, de leur nature, ou de leur objet »

Intéressons-nous tout particulièrement à cette forme de société civile, la société civile immobilière. Il s'agit d'une société civile disposant de la personnalité morale dont l'objet social consiste en la gestion d'un patrimoine immobilier. En clair, la SCI est l'union de plusieurs personnes dans le but de faire l'acquisition d'un bien immobilier et d'en générer des profits.

Pour être qualifiée de société civile, la société ne doit pas accomplir des activités commerciales.

Par exemple :

- ✓ **Acte Civil** : L'achat de terrain pour construire des immeubles et les vendre,
- ✗ **Acte Commercial** : Intermédiation immobilière, achat puis revente.

La particularité d'une société civile immobilière est que ses associés peuvent être constitués de tiers, mais aussi d'une autre société ou même encore d'une personne mineure. C'est pourquoi une SCI est idéale pour gérer une patrimoine immobilier familial.

II – La forme

Pour bénéficier des privilèges de la société immobilière de manière optimale, il est important de choisir la forme qui sera la plus adaptée.

❖ La SCI familiale

Cette forme de SCI est utile lors d'un besoin de gestion et/ou de transmission d'un bien immobilier au sein de la famille. Les associés peuvent être de la même famille jusqu'au 4ème degré. Les associés sont ainsi tous propriétaires de la SCI familiale à hauteur de leurs parts sociales et le bien appartient à la SCI familiale et non aux héritiers. Dans la majorité des cas, elle est créée suite à un décès, afin d'éviter l'indivision.

❖ La SCI de location

Il s'agit de la forme la plus courante. Elle nécessite au minimum deux associés souhaitant investir dans l'achat d'un bien immobilier afin de le louer par la suite. La location du bien génère des revenus pour la SCI, qui seront ensuite répartis entre les différents associés à la hauteur de leur apport.

La SCI de location, est une manière astucieuse pour les entrepreneurs de protéger le bien immobilier acquis par la société civile, au service d'une société commerciale. En cas de faillite de la société commerciale, les créanciers ne pourront pas saisir le bien immobilier appartenant à la SCI.

❖ **La SCI de construction-vente**

C'est la seule forme de société civile qui a pour but de réaliser un bénéfice. Cette structure consiste en l'acquisition d'un terrain pour y construire un bien immobilier et le revendre ensuite.

Elle nécessite un minimum de deux associés mais il n'existe pas de maximum. Ils répondent à des dettes sociales à hauteur de leurs parts sociales dans le capital social de la société, et sont alors imposés individuellement sur leur quote-part de bénéfice.

❖ **La SCI d'attribution**

Cette forme de société permet de construire ou d'acquérir un bien immobilier, pour le diviser ensuite entre les associés, qui pourront alors jouir de ce bien. Dans les statuts de la société, la répartition des biens est déterminée selon le choix et les apports faits par les associés, et en général, lorsque le partage des biens a été fait, la dissolution de la société peut être prononcée, indiquant ainsi qu'elle a réalisé son objet social, atteint son but. Elle est souvent utilisée lors d'une acquisition immobilière onéreuse.

❖ **La SCI de jouissance à temps partagé**

Cette forme de SCI est la moins répandue ; elle concerne le plus souvent les résidences secondaires. Cette société civile immobilière de jouissance à temps partagé permet à plusieurs propriétaires l'usage du bien immobilier. Chaque associé se voit donc attribué une « période d'occupation » déterminée en fonction des parts sociales des associés.

Le risque de conflits entre associés reste relativement important notamment au sujet des périodes d'occupation du bien immobilier, il est alors difficile de se mettre d'accord et donc de constituer ce type de société.

La SCI de jouissance à temps partagé n'a pas pour objet social la gestion d'un patrimoine immobilier dans le but d'obtenir des revenus.

❖ **Cas particulier : La société civile de placement immobilier**

La société civile de placement immobilier (SCPI) est définie par l'article L214-50 du Code Monétaire et Financier comme un support d'investissement lié à l'achat et la gestion d'un parc immobilier locatif. Elle est contrôlée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Les deux formes les plus communes sont les SCPI de rendement et les SCPI fiscales. L'une a pour objectif de délivrer une rente régulière et l'autre d'octroyer une réduction d'impôts. La SCPI fiscale peut être de type Pinel, Malraux et Déficit Foncier.

Chapitre 2 – La création de la SCI

Après avoir fait le choix de la société, vient le moment de la créer. Ce processus nécessite plusieurs règles que nous verrons dans cette partie.

I – Les modalités

❖ La rédaction des statuts

La rédaction des statuts est un acte très important puisqu'il concrétise le contrat de société entre les différents associés. Ceux-ci doivent être rédigés par écrit, par acte sous-seing privé ou chez un notaire. Les associés seront donc clairement informés de toutes les modalités. En cas d'apport d'un bien immobilier, l'acte notarié est obligatoire.

Les statuts d'une SCI comportent un certain nombre de mentions obligatoires. Ces mentions sont prévues par l'article 1835 du code civil :

- La forme juridique: société civile immobilière.
- L'objet social : objet civil, en général « L'acquisition, l'administration et la gestion par bail, location ou toute autre forme de tous immeubles et biens immobiliers ».
- La dénomination : le choix est libre, mais doit comporter la mention « SCI ». Il ne doit pas être utilisé par une autre société.
- La durée de vie: elle ne peut excéder 99 ans. Au terme, les associés pourront décider la prorogation de la société.
- Le siège social : il correspond au lieu où se trouve la direction effective de la société et correspond donc souvent au domicile du gérant de la société.
- Le capital: La loi ne prévoit aucun montant minimum et peut être constitué d'apports en numéraire et/ou d'apports en nature. Il peut être fixe ou variable.
- Le nombre d'associés et le gérant : les associés doivent être deux au minimum (personne physique ou morale). Le gérant doit être nommé par les associés et deviendra le représentant légal de la société.
- Les apports : les statuts doivent mentionner les modalités de versements des apports en numéraire et pour les apports en nature l'identité de chaque apporteur, l'évaluation de chaque apport et le nombre de parts sociales restitué en contrepartie. Les apports en industrie eux, ne figurent pas dans les statuts, ayant peu d'intérêts dans la formation d'une SCI.
- Les modalités de fonctionnement : les décisions collectives, les cessions de parts sociales, l'exercice social et l'affectation des bénéfices, les comptes courants d'associé.

Il est obligatoire d'enregistrer les statuts d'une société auprès du service des impôts des entreprises (SIE) un mois après leur signature.

❖ La publication dans un journal d'annonces légales

Après la signature des statuts, la deuxième étape afin de créer une société civile immobilière est de publier, au plus tôt, un avis de création d'entreprise au sein d'un journal d'annonces légales (JAL).

Ce journal d'annonces légales devra faire partie de la liste des journaux autorisés dans le département dans lequel se trouve le siège social de la SCI. Le choix du journal est libre.

Les associés devront également publier dans ce journal tout autres actes juridiques qui peuvent intervenir durant la vie de la société.

Le non-respect de cette obligation entraîne la nullité des actes jugés illicites par la loi du 4 janvier 1955.

❖ Immatriculation

La création officielle d'une SCI se termine par son immatriculation au registre du commerce et des sociétés (RCS). Cette immatriculation est obligatoire au moment de la création sous peine de ne pas avoir d'existence juridique.

Cette démarche se fait auprès du greffe du tribunal de commerce et nécessite les documents suivants:

- Le formulaire d'immatriculation M0 ou Cerfa 13958 01,
- L'attestation de publication dans un JAL,
- Un exemplaire des statuts et la nomination du gérant.

Suite à cela, le greffe du tribunal de commerce attribue à la société, un numéro SIREN et lui délivre un extrait K-bis. Ce n'est qu'à partir de ce moment-là que la société obtient la personnalité morale et existe juridiquement. Elle peut alors acheter un bien immobilier, souscrire un emprunt ou procéder à l'ouverture d'un compte bancaire.

Le coût de création d'une société civile immobilière s'élève en moyenne à 1700 € (frais de notaire inclus).

II – La naissance de la société

❖ Le capital

Une fois la société civile immobilière créée, il faut procéder à la réalisation des apports du capital social dont les modalités sont déterminées lors de la rédaction des statuts. Dans le cadre d'une société civile immobilière, il n'y a pas de montant minimum de capital social.

- **Capital fixe** : Pendant l'intégralité de la vie de la société, le montant du capital est figé.
- **Capital variable** : Le capital initial est défini à la création, et évolue dans le temps, suite à l'entrée d'un associé, d'une augmentation ou encore d'une diminution de capital. Il est nécessaire de mentionner les modifications dans un procès-verbal.
- **Capital faible** : Avec un capital faible, les droits de mutation³ le sont aussi. Par contre, avec un capital faible, la plus-value lors de la vente sera importante. Cependant, au-delà de 30 ans, la plus-value est exonérée.
- **Capital élevé** : C'est un avantage en cas de cession, car la plus-value est faible ou inexistante. A l'inverse, une SCI avec un fort capital, en cas de transmission n'est pas avantageux car cela implique des droits de mutation important.

❖ Les apports

Lors de la création d'une société civile immobilière, la réalisation des apports est obligatoire pour obtenir la qualité d'associé et recevoir ses parts sociales et est nécessaire à la constitution du capital social.

L'apport peut se faire sous différentes natures :

- **L'apport en numéraire** : consiste à créditer le compte bancaire de la société,
- **L'apport en nature** : comprend les biens mobiliers ou immobiliers,
- **L'apport en industrie** : correspond à un savoir-faire ou une compétence de l'associé.

L'apport en nature peut se faire sous différentes formes :

- **L'apport en jouissance** : la société dispose du bien durant une durée limitée,
- **L'apport en usufruit** : la société a le droit de jouir du bien et d'en percevoir les fruits mais ne dispose pas du droit d'en disposer,
- **L'apport en nue-propriété** : la société dispose de la propriété du bien mais ne l'utilise pas et n'en perçoit pas les revenus,
- **L'apport en pleine propriété** : utiliser, disposer et percevoir les revenus.

Avant la loi Pacte du 22 mai 2019, pour ouvrir un **compte courant** dans une société, il était nécessaire de détenir au minimum 5 % du capital social. Désormais, « **tout associé quel que soit le montant de sa participation dans le capital, peut consentir une avance en compte courant à la société dans le but de favoriser le financement des entreprises.** »⁴

³ « En droit, la mutation d'un bien immeuble est son changement de propriétaire, soit par vente, soit par héritage, soit par don, ou autre. » *Wikipédia*

⁴ Loi Pacte 2019-486 du 22-05-2019, art.76, JO 23 texte n°2

Chapitre 3 – L'existence et l'extinction de la SCI

Une fois la société créée du point de vue juridique et le capital social construit, la société prend vie. Durant son existence, la SCI est tenue à plusieurs obligations comptables et légales.

I – Les obligations comptables et légales

❖ Tenue comptable

Toutes les sociétés civiles immobilières doivent pratiquer une comptabilité. Pour certaines, il s'agit seulement d'une comptabilité de trésorerie, se traduisant par la tenue des recettes et des dépenses.

Pour les autres cas, une comptabilité complète sera exigée selon le plan comptable général (PCG), cela concerne :

- Si un des associés est soumis à l'impôt sur les sociétés (IS) ou des bénéfices non commerciaux (BNC),
- Si la SCI a opté pour l'IS,
- Si une clause est incluse dans les statuts,
- Si l'activité de la société présente un dépassement de deux des trois seuils suivants (Article 612-1 du Code de Commerce) :
 - « Un total bilan supérieur à 1 550K €,
 - Un chiffre d'affaire supérieur à 3 100K €,
 - Plus de 50 salariés. »

La société devra alors établir des comptes annuels tel que le bilan, le compte de résultat et les annexes. Le non-respect de ces obligations peut entraîner sa dissolution car la société serait considérée comme fictive du point de vue de l'administration fiscale.

Elle pourra avoir recours au service d'un expert-comptable pour la tenue de sa comptabilité ou de sa déclaration fiscale. Il faut noter qu'il est obligatoire de nommer un commissariat aux comptes (CAC) si la SCI dépasse deux des trois seuils vus précédemment ou s'il s'agit d'une SCPI.

L'approbation des comptes par les associés se fait à l'occasion de l'assemblée générale annuelle.

❖ L'assemblée générale annuelle

Le gérant de la société civile immobilière a l'obligation d'organiser une assemblée générale chaque année. Cette assemblée réunit tous les associés de la société mais ces derniers n'ont pas l'obligation d'être présents physiquement si les statuts le permettent. Elle a lieu au siège social et permet de rendre compte de la gestion de l'exercice écoulé aux associés.

Un procès-verbal de cette assemblée est rédigé, il comporte l'ordre du jour et résume les décisions prises à l'issue de celle-ci.

L'assemblée générale extraordinaire (AGE) est organisée dans le cas où les décisions prises provoqueront une modification des statuts de la société. C'est le cas lors de l'entrée d'un nouvel associé, d'un changement de siège social ou encore l'augmentation du capital social.

En cas de non-respect de cette obligation et de ses règles, l'administration fiscale peut qualifier la société comme fictive et donc entraîner sa dissolution.

II – La dissolution

Selon l'article 1844-7 Code Civil⁵, les causes suivantes peuvent entraîner la dissolution de la SCI.

❖ « Par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée »

Les statuts indiquent la durée de vie de la société. Arrivée à son terme, elle est dissoute automatiquement. Cependant, les associés peuvent voter la prorogation conformément à l'article 1844-6 du Code civil.

❖ « Par la réalisation ou l'extinction de son objet social »

Par exemple, si une SCI a pour objet social « La gestion de tel immeuble » et que ce dernier est vendu, cela entraînera l'extinction de l'objet social et donc la dissolution de la société. C'est pour cette raison que le choix de l'objet social est important. Il faudra privilégier un objet large.

❖ « Par l'annulation du contrat de société »

Cette cause est rare mais l'annulation du contrat de société entraîne la dissolution de celle-ci, sans rétroactivité.

Exemple: La loi PACTE visant à modifier l'article 1833 du Code Civil dispose que « *La société est gérée dans son intérêt social et en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité* ». Les dirigeants devront s'interroger et considérer avec attention ces enjeux, ce qui devrait les conduire à prendre les mesures et à se doter des moyens nécessaires. Cela signifie que les décisions de gestion devront être prise, en tenant des conséquences sur l'environnement de la société.

La loi PACTE a également modifié le Code civil pour exclure qu'une clause statutaire contraire au second alinéa de l'article 1833 puisse être sanctionnée par la nullité de la société ; une telle clause sera simplement réputée non écrite. Le non-respect de cette article entraînera donc la nullité du contrat de société.

⁵<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028724345&cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20140701>

❖ **« Par la dissolution anticipée décidée par les associés »**

Les associés d'une SCI peuvent voter la dissolution de la société soit pour réaliser le partage des biens, soit pour mécontentement. Dans ce cas, la décision doit être prise en AGE à l'unanimité ou à la majorité prévue dans les statuts.

❖ **« Par la dissolution judiciaire pour juste motif »**

Un associé peut saisir la justice pour demander la dissolution de la SCI pour juste motif tel que "l'inexécution de ses obligations par un associé" ou encore "la mécontentement entre associés paralysant le fonctionnement de la société" et qui entraînerait une situation de blocage pour les votes de décision.

❖ **« Par la dissolution anticipée prononcée par le tribunal »**

Une SCI est composée de deux associés au minimum. Si au cours de la vie de la SCI, un associé possède la totalité des parts sociales de la société suite à un retrait ou un décès, la société pourrait être dissoute. Cependant, la loi prévoit un délai d'un an pour que l'associé régularise la situation en intégrant un nouvel associé soit en vendant une partie de ses parts, en les cédant, ou en augmentant le capital.

❖ **« Par l'effet d'un jugement ordonnant la liquidation judiciaire »**

En cas de cessation de paiement, une SCI qui ne peut répondre à ses obligations financières se verra contraint de placer la société en redressement judiciaire. Si la situation de l'entreprise ne s'améliore pas, la société sera dissoute par le biais d'une liquidation judiciaire.

Le tribunal nommera un liquidateur qui procédera au paiement des créanciers et au partage des biens. C'est l'un des rares cas où la SCI relève du tribunal de commerce.

❖ **« Pour toutes autres causes prévues par les statuts »**

Lors de la constitution de la société, les associés peuvent décider d'insérer des clauses spécifiques qui conduiraient à la dissolution de la SCI. Ces clauses sont libres et peuvent être de nature différente.

Par exemple : « La sortie de l'un des associés fondateurs de la société » ou encore « La survenance d'un événement externe financier ou économique à l'organisation de la société ».

- PARTIE 2 -

LA SCI, UN OUTIL DE GESTION PATRIMONIALE

Après avoir présenté la société civile immobilière et ce qui la caractérise, nous allons aborder dans cette partie le domaine de gestion patrimoniale puis expliquer la fiscalité associée aux SCI.

Cette partie est essentielle puisqu'elle démontre que la société civile immobilière est un outil de gestion patrimoniale et permettra de faire le lien avec la transmission.

Chapitre 1 – La gestion patrimoniale

Dans cette partie nous allons aborder les métiers associés à la gestion patrimoniale ainsi que les raisons pour lesquelles les français se tournent vers ces professionnels aujourd'hui.

I – Un métier moderne

La profession de conseiller en gestion de patrimoine voit le jour en 1970 en France. Elle est née de la volonté de certains professionnels de proposer de nouvelles alternatives en matière de conseils patrimoniaux.

En France on compte près de 4500 professionnels et ce métier représente à titre indicatif, une part de marché de 7 à 9 % de l'épargne financière, soit l'équivalent du 5e réseau bancaire en France. La profession existe également dans d'autres pays tel que le Royaume Uni où elle est appelée Indépendant Financial Advisor (IFA).

Un gestionnaire de patrimoine, appelé également conseiller en gestion de patrimoine (CGP), gestionnaire de fortune, ou conseiller en investissements financiers (CIF) est un professionnel spécialisé dans le conseil et la gestion de patrimoine privé. Il intervient dans la gestion de patrimoine individuel ou familial et peut inclure le patrimoine fiduciaire ou celui d'une entreprise.

Un conseiller en gestion de patrimoine a un rôle décisionnel ou consultatif. En règle générale, il conseille ses clients aisés concernant leurs investissements et propose des placements financiers et dispositifs les mieux adaptés aux besoins du client, par exemple le placement dans des opérations boursières.

Cette profession complète et compétitive demande également de nombreux savoir-faire tels que des connaissances dans les domaines de la banque, la finance, le marché immobilier et du droit mais également une aisance orale et écrite et des notions de comptabilité, gestion, marketing ou de négociations.

Les gestionnaires de patrimoine peuvent travailler au sein d'une banque privée, d'un cabinet de gestion, ou être indépendants. Ils se distingueront selon leur statut, ainsi :

- Les CGP salariés exerçant leur activité au sein d'un établissement financier, tel que les banques ou les assurances,
- Les indépendants exerçant leur activité de façon libérale,
- Les courtiers en assurance,
- Les notaires ou experts-comptables exerçant une activité de gestion patrimoniale en complément de leur activité principale.

De manière globale, trois étapes se distinguent de l'activité de gestionnaire patrimonial :

- Dans un premier temps, le bilan patrimonial du client pour analyser la situation,
- Ensuite, il dresse le profil d'investisseur du client,
- Pour finir, la recherche de placements et d'investissements les mieux adaptés au profil.

Afin de dresser une étude complète, le CGP prend en compte :

- La situation familiale, professionnelle et économique,
- La rentabilité visée,
- Les niveaux de risques (prudent, équilibré ou dynamique),
- Sa priorité (transmission ou développement).

Par les temps qui courent aujourd'hui, les Français se concentrent de plus en plus sur leurs finances personnelles et sur leur retraite : comment payer moins d'impôts, comment investir efficacement, comment assurer la succession du patrimoine, etc... C'est pourquoi le métier de conseiller en gestion de patrimoine est alors amené à se développer malgré que la discrétion des indépendants, suite à la MIF 2, une directive européenne qui encadre désormais sévèrement la rémunération des conseillers en gestion patrimoniale indépendants.

C'est cette nécessité de défiscalisation qui nous allons développer dans la partie suivante.

II – La nécessité de défiscalisation

Avant toute chose, il est important de définir ce qu'est la défiscalisation. Selon le dictionnaire Larousse, défiscaliser signifie « ne plus soumettre à l'impôt certains produits et services et certaines cotisations »⁶. En pratique, il s'agit d'utiliser toutes les dispositions légales dans le but de réduire sa facture fiscale en toute légalité.

Intéressons-nous particulièrement à la défiscalisation immobilière ; en effet cette disposition présente de nombreux avantages. En premier lieu, elle permet de réduire l'impôt et concerne toute personne imposable. De plus, la défiscalisation permet de réaliser un investissement dans un bien immobilier sans obligation d'émettre d'apports, et cela grâce à la location. Les revenus perçus par les loyers permettraient de rembourser le prêt bancaire lié à cet investissement et la réduction d'impôts émanant de cet investissement donnera lieu à un remboursement plus rapide. Qui plus est, l'investissement immobilier permet à terme, de disposer d'un logement pour continuer à le louer, y vivre, ou encore le revendre avec une plus-value.

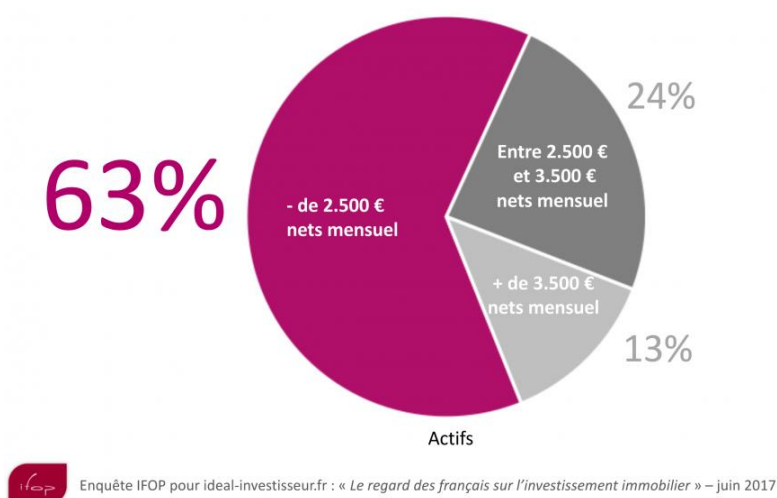
Investir dans l'immobilier, c'est investir intelligemment et sûrement dans son capital mais aussi assurer son avenir et celui de ses proches. Grâce à cela, on vise également le long-terme, on réalise une réserve d'argent pour la retraite et on renforce la situation économique du foyer après un décès.

⁶ <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/d%C3%A9fiscaliser/22705>

Intéressons-nous maintenant à ce qu'en pense les français. Selon le sondage IFOP pour le site Idéal Investisseur⁷, 50 % des Français pensent que l'objectif principal de l'achat d'un logement destiné à la location est l'obtention d'un revenu complémentaire. Plus précisément, 29 % y voient une façon d'augmenter leurs revenus immédiatement et 21 % le moyen de préparer la baisse de revenus liée au départ en retraite.

Et si pour les Français, la motivation principale de l'immobilier locatif est le complément de revenus à 50 %, 15 % d'entre eux sont motivés par la transmission de patrimoine, 13 % pour sécuriser leur épargne et 12 % pour réduire leurs impôts. Une répartition par tranche d'âge a également été effectuée (**Annexe 1**).

Concernant le budget, 63 % des actifs pensent qu'il est possible d'investir dans l'immobilier locatif avec un salaire mensuel inférieur ou égal à 2 500 € nets. A noter tout de même que cette perception est contrastée, car en Île-de-France seules 40% des personnes considèrent que ce revenu est suffisant, contre 60% en Province. En revanche, 46% des cadres ainsi que 43% des retraités pensent que ce revenu est suffisant.



Ainsi, on comprend que la nécessité de défiscalisation est une préoccupation des français, elle concerne en grand nombre de personnes de la population, en effet il est tout à fait légitime de vouloir moins payer d'impôt. L'investissement immobilier tel que la société civile immobilière est un excellent outil et présente de nombreux autres intérêts en termes de projection à long-terme (transmission, retraite) et à court-terme (revenus complémentaires immédiats).

⁷ ideal-investisseur.fr

Chapitre 2 – Fiscalité associée à cette société

Le choix de l'imposition d'une SCI n'est pas aisé et nécessite beaucoup de réflexion. Dans cette partie nous allons évoquer les différentes fiscalités associées aux sociétés civiles immobilières tel que l'impôt sur le revenu, l'impôt sur les sociétés et les plus-values.

I – Impôt sur le revenu

L'impôt sur le revenu (IR) est l'imposition la plus fréquente puisqu'il s'agit du régime par défaut pour les sociétés civiles immobilières. Le régime de l'impôt sur le revenu confère à la société le caractère « transparent ».

Pour calculer le résultat fiscal de la société, il convient d'additionner toutes les recettes encaissées et d'y soustraire les charges supportées par la société. Les charges déductibles sont les suivantes :

- **Charges de gestion** : frais de procédures, honoraires comptables et juridiques nécessaires à la gestion du bien immobilier. Les honoraires de notaire et autres charges liées à l'achat des locaux ne sont pas déductibles puisque ce ne sont pas des frais engendrés directement par la location immobilière.
- **Déduction forfaitaire de 20 euros par local loué** : pour compenser l'ensemble des autres frais de gestion nécessaire à l'activité de la société tel que la téléphonie.
- **Les charges d'entretien et de réparation** : Les travaux pour lesquels ces charges ont été générés doivent « permettre de remettre ou de maintenir un immeuble en état, sans en modifier sa substance ». ⁸ Les travaux d'amélioration, qui apportent un élément de confort nouveau ou d'agrandissement sont exclus des charges déductibles.
- **Les dépenses de services** : Il s'agit ici des charges devant être payées par le locataire tel que l'eau ou l'électricité et qui ont été supportées par le propriétaire sans obtenir le remboursement du bailleur.
- **Les provisions pour charges de copropriété** : correspondant 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 de relogement ou d'éviction** : c'est lorsque la société doit reprendre la pleine possession de son immeuble afin de réaliser des travaux rendus indispensables pour continuer sa location, elle offre alors cette indemnité au locataire.
- **Les primes d'assurances** : l'assurance habitation, l'assurance contre les loyers impayés, etc...
- **Les intérêts des emprunts** : contractés par la société pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des immeubles.
- **Les impôts** : la taxe foncière ou la contribution sur les revenus locatifs (CRL) ainsi que leurs pénalités sont déductibles des revenus locatifs. Tous les autres impôts ne sont pas déductibles.

⁸ <https://www.l-expert-comptable.com/a/37204-les-charges-deductibles-dans-une-sci-soumise-l-ir.html>.

Il faut donc retenir que dans une société civile immobilière les charges déductibles doivent avoir été générées pour le bon fonctionnement des locaux loués. Aujourd’hui, il existe un dispositif de défiscalisation appelé « loi Pinel », 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 nue durant 6, 9 ou 12 ans pour bénéficier de réduction de respectivement 12%, 18% ou 21%.

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 comptable. Chaque associé de la SCI sera alors imposé individuellement sur sa quote-part des revenus que la société a générés, même si ces revenus n’ont pas été distribués. Ces revenus font partis de la catégorie des revenus fonciers et sont déclarés avec le formulaire 2044 (**Annexe 2**). Cette somme est également soumise aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2%.

Il faut savoir que le régime micro-foncier est aussi applicable si l’ensemble des recettes perçues par l’associé ne dépasse pas 15 000 euros par an. L’associé pourra alors procéder à un abattement forfaitaire de 30% sur les revenus perçus. Si l’associé perçoit plus de 15 000 € de revenus fonciers, c’est le régime réel qui sera appliqué avec déduction des charges vus précédemment.

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 part du déficit qui dépasse cette limite est déductible sur les dix années à venir.

Ce régime présente de nombreux avantages et inconvénients synthétisés dans le tableau suivant :

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<ul style="list-style-type: none"> • Revente des parts : Plus la durée de détention augmente, moins la fiscalité sur la plus-value sera importante. • Déductibilité des intérêts d'emprunt. • Les déficits sont imputables sur les revenus globaux (dans la limite de 10 700 euros/an). • Fiscalité utile si travaux importants. • Possibilité d’opter pour le régime du micro foncier et de basculer à l'IS à tout moment. 	<ul style="list-style-type: none"> • Si l'associé se situe dans une tranche marginale d'imposition élevée, ce n'est pas avantageux. • Les frais d’achat et l’amortissement du bien ne peuvent pas être déductibles. • L’impôt existe même sans création de trésorerie (par exemple si les revenus sont égaux au montant du remboursement de l’emprunt).

A noter que ce régime est seulement applicable aux locations non meublés. En revanche, la location meublée est une activité commerciale et selon le Code général des impôts⁹, «le simple fait que la SCI pratique de façon habituelle la location meublée, même à titre accessoire contamine l'ensemble de son activité.» En conséquence, l’objet social devient commercial, la SCI perd donc la transparence fiscale, et devient assujettie à l’impôt sur les sociétés sur l’ensemble de ses bénéfices.

⁹ Article 206-2 du Code général des impôts

Une société civile immobilière est obligatoirement imposée à l'Impôt sur les Sociétés (IS) si elle réalise une activité commerciale constituant plus de 10% de ses recettes totales et se caractérisant par la location de locaux meublés.

Elle peut être assujettie à l'IS dans tous les autres cas à condition que les associés exercent l'option pour cette imposition. A noter que cette décision est irrévocable et nécessite donc de connaître parfaitement les avantages et inconvénients avant d'opter pour ce régime.

Lorsque les associés décident de soumettre la société à l'IS, cette dernière devient opaque. Cela signifie que pour chaque exercice, la société s'acquitte de l'impôt sur ses bénéfices. En clair, c'est la société que l'administration fiscale prélève et non les associés.

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, en effet ce calcul de l'impôt se fait alors sur le bénéfice de la société. Il s'agit des produits (loyers) que la société a générés et pas forcément encaissés, diminués des charges telles que : les frais d'acquisition du bien, les frais de gestion, les amortissements, ou encore la rémunération du gérant. Contrairement au régime de l'IR, dans cette structure, toutes les charges sont déductibles même si elles n'ont pas été forcément nécessaires pour la mise en location comme par exemple pour les frais bancaires.

La déclaration du résultat net de la SCI imposée à l'IS s'effectue via la déclaration n°2065 (**Annexe 3**) et les bénéfices sont alors soumis à un taux d'impôt sur les sociétés qui diffère en fonction du montant du résultat :

- 15% sur la tranche de résultat net inférieure à 38 120 €
- 28% sur la tranche de résultat net inférieure à 500 000 €
- 33% sur la tranche de résultat net supérieure à 500 000 €

Les bénéfices peuvent être affectés à la réserve légale ou statutaire et ne subiront aucune taxation, ou bien distribué aux associés qui se verront alors taxés à titre personnel au moment de la déclaration des revenus mais cela nécessite que le capital de la société soit entièrement libéré par ses associés, d'où l'inconvénient de constituer une SCI avec un capital élevé.

Les dividendes sont distribués au prorata des parts sociales détenues par les associés et sont imposables selon deux options :

- 30% si option pour la Flat Tax,
- 17% de prélèvement sociaux + Tranche Marginale d'Impôts (TMI) si barème progressif

Cela signifie donc que les résultats de la société civile immobilière sont taxés deux fois, une fois par le biais de l'IS et l'autre par les dividendes versés, imposés au barème de l'IR.

Concernant les déficits possibles, ils sont reportables sur les bénéfices fiscaux futurs de la société. Les associés eux ne perçoivent aucun revenu mais ne peuvent pas non plus déduire les déficits sur leur revenu imposable personnel.

Ce régime présente de nombreux avantages et inconvénients synthétisés dans le tableau suivant :

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<ul style="list-style-type: none"> • Les associés ne sont pas imposés lorsque la SCI ne distribue pas de dividendes. • Possibilité de capitaliser les revenus en réserve. • Imputation du déficit foncier sur les bénéfices des prochains exercices. • Fiscalité au taux réduit de 15% pour un résultat inférieur à 38 120 €. • Les frais de gestion ainsi que les amortissements et la rémunération du gérant sont déductibles. <p>A privilégier en cas de tranche marginale d'imposition élevée, supérieure à 45%.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Option irrévocable, c'est une situation définitive. • Obligation de tenir une comptabilité, dépôt des comptes annuels au greffe du Tribunal de commerce à la clôture de l'exercice • Les loyers sont imposables, mêmes s'ils n'ont pas été perçus par le propriétaire. • Il est impossible pour l'associé de déduire les intérêts d'emprunt de son impôt sur le revenu. • Impossibilité d'opter pour le régime micro-foncier • En cas de vente : Imposition à l'IS de la plus-value à court et long terme, puis fiscalité sur les dividendes <p>Inconvénient pour les associés situés dans une faible tranche marginale d'imposition.</p>

Ainsi, il est possible de passer de l'impôt sur le revenu vers celle à l'impôt sur les sociétés si ce choix est plus opportun pour les associés mais ce choix est définitif. Cependant, il est possible de dissoudre la société civile immobilière pour recréer une autre structure dont les associés pourront opter pour une imposition à l'impôt sur le revenu.

Le régime d'imposition sur les sociétés obligeant le gérant à tenir une comptabilité rigoureuse selon les règles du Plan Comptable Général (PCG) permettra de déterminer le résultat imposable et de connaître la Valeur Nette Comptable (VNC) des immeubles. Ces valeurs permettront de comptabiliser une plus ou moins-value en cas de cession des immobilisations détenues par la société civile immobilière.

Il existe plusieurs nuances en termes de plus ou moins-value selon le régime choisi (IR ou IS), nous allons les étudier dans la partie suivante.

Après le choix du type d'imposition d'une société civile immobilière vient naturellement la fiscalité associée aux plus-values réalisées lors de la cession de parts sociales ou la cession d'immeubles au sein des actifs immobilisés de la société. Ces plus-values sont différemment imposées si la société est soumise à l'IS ou l'IR.

Les modalités de cession de parts sociales sont les mêmes que la SCI soit imposée à l'IR ou à l'IS. Chaque associé est en droit de céder ses parts sociales à un autre associé ou un tiers (sauf clause statutaire contraire). Selon le Code Civil¹⁰, « Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément de tous les associés ». La cession de parts sociales nécessite donc une AGE du fait des conséquences sur les statuts de la société et un vote pour confirmer l'accord de tous les associés. Cependant, il est rare que le cédant trouve un cessionnaire autre que les associés actuels car les parts sociales d'une SCI sont très peu liquides sur le marché.

Il est primordial d'estimer le plus fidèlement possible la valeur des parts sociales et donc le prix de vente, en effet, ce dernier permettra de calculer la plus ou moins-value réalisée. En général, cette valeur est égale à la différence entre l'actif net réévalué (bien immobiliers en valeur de marché) et son passif (dettes). Il est possible d'appliquer une décote entre 5 et 20 % sur le montant obtenu. Attention tout de même à ne pas appliquer une décote trop importante car cette vente peut alors être requalifiée en donation déguisée et faire l'œuvre d'un abus de droit.

La plus-value correspond alors à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition. Coté acquéreur, la personne qui achète les parts doit s'acquitter de droits d'enregistrement correspondant à 5% du prix de cession. Coté cédant, la fiscalité diffère en fonction de si la société est imposée à l'IR ou à l'IS.

SCI à l'IR	SCI à l'IS
<p>La plus-value sera imposée au taux de 19% après abattement de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6% de la 5^{ème} à la 21^{ème} année de détention, • 4% la 22^{ème} année, • Exonération totale après 22 ans. <p style="text-align: center;">+</p> <p>Prélèvements sociaux (17,2%) après un abattement de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1,65% de la 6^{ème} à la 21^{ème} année de détention, • 1,6% la 22^{ème} année, • 9% de la 22^{ème} à la 30^{ème} année, • Exonération totale après 30 ans. <p>A noter que lorsque le montant de la plus-value est supérieur à 50 000 € après abattement, une taxe supplémentaire est appliquée.</p>	<p>Plus-value imposée à la Flat Tax au taux de 30%</p> <p style="text-align: center;">OU</p> <p>La plus-value sera diminuée de l'abattement et ajoutée au revenu imposable de l'associé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 50% de la 2^{ème} à la 8^{ème} année, • 65% au-delà de la 8^{ème} année. <p style="text-align: center;">+</p> <p>Prélèvements sociaux (17,2%) sur l'intégralité de la plus-value.</p>

¹⁰ Article 1861 alinéa 1

Au même titre que la cession de parts sociales, la cession de biens immobiliers par la société, engendre une plus-value lorsque le prix de vente est supérieur au prix d'achat.

Le prix d'acquisition est égal au prix d'achat du bien immobilier, majoré des frais d'acquisition (honoraires, frais de notaire) et des dépenses de travaux (construction, rénovation, agrandissement, amélioration). Dans le cas d'une SCI imposée à l'IS, les amortissements réalisés sont également déduits du prix d'acquisition, ce qui peut entraîner une augmentation de la plus-value et donc de son impôt.

SCI à l'IR	SCI à l'IS
<p>La plus-value sera imposée au taux de 19% après abattement de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6% de la 5^{ème} à la 21^{ème} année de détention, • 4% la 22^{ème} année, • Exonération totale après 22 ans. <p style="text-align: center;">+</p> <p>Prélèvements sociaux (17,2%) après un abattement de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1,65% de la 6^{ème} à la 21^{ème} année de détention, • 1,6% la 22^{ème} année, • 9% de la 22^{ème} à la 30^{ème} année, • Exonération totale après 30 ans. <p>A noter que lorsque le montant de la plus-value est supérieur à 50 000 € après abattements, une taxe supplémentaire est appliquée.</p>	<p>La plus-value sera assujettie à l'impôt sur les plus-values professionnelles.</p> <p>Le montant de la plus-value est compté dans les bénéfices de la SCI, et taxé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15% pour un résultat net inférieur à 38120 € • 33,3% pour la part du résultat supérieure. <p>L'associé qui perçoit des dividendes suite à la cession d'un bien immobilier augmente l'assiette de calcul de son impôt sur le revenu personnel.</p>

Dans le cadre d'une SCI imposée à l'IR, la plus-value peut être exonérée d'impôt lorsque:

- 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 qui découlent d'une résidence principale sont exonérées d'impôt.
- Lorsqu'un associé n'a pas été propriétaire de sa résidence principale les 4 années précédant la cession, qu'il vend un bien immobilier pour la première fois par l'intermédiaire de la SCI, et qu'il utilise le prix de vente pour acheter sa résidence principale dans un délai de 24 mois, il est alors exonéré d'impôt sur la plus-value lors de la vente de l'immeuble.
- Les associés bénéficient d'une exonération de plus-value lorsque le prix de vente du bien immobilier est inférieur à 15 000 €¹¹.
- Le bien est vendu pour réaliser des logements sociaux.

¹¹ Article 150 U-II, 6° du Code général des impôts

- PARTIE 3 -

LA TRANSMISSION DU PATRIMOINE

Dans cette dernière partie, nous développerons et détaillerons le processus de succession dans une société civile immobilière.

L'avantage principal que détient cette structure : la transmission patrimoniale simplifiée. Elle comporte plusieurs recours tel que la donation ou le démembrement qui font l'objet de particularités utiles dans certaines situations.

Chapitre 1 – Succession

Dans ce chapitre nous verrons les réglementations en vigueur lors d'une succession et par conséquent, quels types de problèmes nous pouvons rencontrer.

Selon le dictionnaire Larousse, la succession c'est la « transmission du patrimoine d'une personne décédée à une ou plusieurs personnes vivantes » ou encore le « fait de succéder à quelqu'un, transmission d'un pouvoir, d'une responsabilité, d'une charge ».¹²

I – Règlements

Aujourd'hui, la loi régit les successions et détermine un ordre de succession : **Les héritiers prioritaires** sont les descendants (enfants) et le conjoint survivant marié. Le concubin ou le partenaire de PACS, lui, n'hérite pas.

Les enfants reçoivent la totalité du patrimoine de leur parent défunt, à parts égales, après déduction de la part de l'époux survivant. Cependant, il est possible pour le défunt d'avoir prévu des modalités de partage sensiblement différentes par testament avant son décès sous réserve que chaque enfant ait au minimum la réserve héréditaire. La réserve héréditaire constitue la part minimale du patrimoine attribuée aux héritiers « réservataires » dans la cadre d'une succession. La valeur de la réserve varie en fonction du nombre d'enfants mais également de la volonté ou non du défunt à vouloir gratifier son conjoint de son vivant. Le Code civil, confère la qualité d'héritier réservataire aux descendants du défunt.¹³

Dans le cadre d'une succession d'un bien immobilier, l'époux survivant a le choix entre garder la totalité du patrimoine en usufruit (il perçoit les loyers où habite le bien) ou détenir ¼ en pleine propriété. A noter : lorsque le défunt a des enfants d'un premier mariage, l'époux survivant n'a pas le choix et reçoit ¼ du patrimoine en pleine propriété.

Lorsque plusieurs héritiers recueillent un même bien immobilier en héritage, ce bien est soumis au régime de l'indivision. L'indivision est une situation juridique dans laquelle plusieurs personnes exercent sur un bien, des droits de même nature sans que leurs parts respectives soient matériellement divisées.

Cependant, les héritiers peuvent décider de sortir de l'indivision et de procéder à un partage. Le partage peut être amiable lorsque tous les indivisaires sont juridiquement capables et d'accord entre eux ou il peut être judiciaire lors d'un désaccord. On dit que le partage est pur et simple quand chaque héritier reçoit une portion de biens égale à la valeur de ses droits.

¹² <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/succession/75163>

¹³ Article 913 du Code Civil : « Les libéralités, soit par actes entre vifs, soit par testament, ne pourront excéder la moitié des biens du disposant, s'il ne laisse à son décès qu'un enfant ; le tiers, s'il laisse deux enfants ; le quart, s'il en laisse trois ou un plus grand nombre. »

Si un bien immobilier fait l'objet d'un partage, le notaire établit alors acte soumis à des frais de notaire qui entraîne le paiement des droits suivants à partager entre les cohéritiers, au prorata de leurs parts respectives:

Tranche de prix	Pourcentage
Jusqu'à 6.500 €	4,931 % de l'actif brut
De 6.501 à 17.000 €	2,034 % de l'actif brut
De 17.001 à 60.000 €	1,356 % de l'actif brut
Au-dessus de 60.000 €	1,017 % de l'actif brut
TVA sur émoluments : ajouter 20 % du résultat obtenu ci-dessus	

II – Problèmes rencontrés

Ces réglementations prévues par la loi peuvent engendrer des situations problématiques. Premièrement, les héritiers se retrouvent propriétaires indivis des biens immobiliers et doivent répondre à des règles strictes : l'accord des 2/3 ou de l'unanimité des héritiers dans la gestion du patrimoine. En cas de mésentente, il devient difficile de gérer le patrimoine immobilier.

Le deuxième problème que l'on peut rencontrer lors d'une succession c'est lorsque le concubin ou partenaire de PACS occupe le bien immobilier du défunt.

- S'il a acheté le bien avec le défunt : il se retrouve en indivision avec les autres héritiers ;
- S'il ne l'a pas acheté avec le défunt : il n'hérite pas du bien.

Dans les deux cas ci-dessus, le concubin peut se voir délogé par les héritiers.

Un autre problème peut être rencontré lors du paiement des droits de succession. Un héritier peut être dans la situation où il n'a pas les moyens de payer ces droits de succession et devient contraint à vendre le patrimoine reçu en héritage.

La SCI peut être créée dans le but d'acquérir un ou plusieurs biens immobiliers tout en permettant d'anticiper la succession des associés dans des conditions optimums. En général, lorsque l'on souhaite optimiser sa succession, la SCI fondée est une « SCI familiale », elle permet d'éviter certaines règles contraignantes et offre des avantages en termes de succession que nous allons détailler dans les deux prochains chapitres.

Chapitre 2 – Donation

Dans ce chapitre nous verrons quelles modalités sont à pourvoir lors d'une succession et par quelles mesures, la donation est une méthode efficace pour optimiser cette succession.

I – Les droits à payer

Les héritiers peuvent bénéficier d'un abattement sur leur héritage selon leur degré de parenté avec le défunt, cet abattement sera plus ou moins important et permettra une taxation moindre. Certains abattements ou exonérations sont soumis aux conditions suivantes :

BENEFICIAIRES	CONDITIONS	MONTANT
Ascendants, descendants	Aucune	100.000 €
Epoux survivant	Aucune	Exonération
Partenaire d'un Pacs	Aucune	Exonération
Frères et sœurs	<ul style="list-style-type: none"> Être célibataire, veuf, divorcé ou séparé de corps ; Être âgé de plus de 50 ans à l'ouverture de la succession ou atteint d'infirmité empêchant de travailler ou de subvenir à ses besoins ; avoir vécu sans interruption avec le défunt durant les 5 années précédant le décès. 	Exonération
Frères et sœurs et/ou neveux ou nièces	S'applique aux frères et sœurs dès lors qu'ils ne bénéficient pas de l'exonération ou lorsque ce sont les neveux et nièces qui représentent leur père ou leur mère décédé ou ayant renoncé à la succession.	15.932 €
Autres personnes	Etre atteint d'une infirmité physique ou mentale : <ul style="list-style-type: none"> L'infirmité peut être congénitale ou acquise ; Elle entraîne une incapacité de travailler dans des conditions normales de rentabilité. 	159.325 €
Neveux et nièces	Aucune	7.967 €
A défaut	Aucune	1.594 €

Source : <https://www.notaires.fr/fr/donation-succession/succession/le-r%C3%A8glement-des-successions>

Suite à cet abattement, les héritiers doivent s'acquitter des droits de succession sur la base imposable.

Différents barèmes existent selon la nature de la relation entre le défunt et le bénéficiaire :

Ligne directe	Frères et sœurs	Parents jusqu'au 4 ^{ème} degré	Au-delà du 4 ^{ème} degré ou non-parents
5% inférieur à 8072€	35% inférieure à 24 430€	55%	60%
10% jusqu'à 15 932€	45% au-delà de 24 430€		
15% jusqu'à 31 865€			
20% jusqu'à 55 232€			
30% jusqu'à 90 238€			
40% jusqu'à 1 805 677€			
45% au-delà de 1 805 677€			

Si l'on anticipe la succession, il est possible de trouver une alternative économique pour transmettre son patrimoine en évitant les droits de succession : les donations successives de parts sociales.

En principe, il est nécessaire d'effectuer une assemblée générale pour une donation afin d'obtenir l'agrément de chaque associé sauf si cela concerne une transmission en ligne directe. Néanmoins, avant de procéder à ce type d'opération, il est important de consulter les statuts afin de constater si aucune clause inscrite sur la transmission des parts sociales émet certaines conditions. En effet, il est possible de prévoir dans les statuts une clause indiquant que la donation est soumise à l'agrément des autres associés de la SCI, même dans le cas d'une donation en ligne directe. Enfin, cette donation entraînera la modification des statuts du fait du changement de propriétaire des parts sociales et devront être publiés dans un JAL.

En utilisant le mécanisme des donations successives, les associés de SCI peuvent transmettre leur patrimoine de leur vivant pour éviter aux héritiers de payer des droits de succession.

Tous les 15 ans, un associé peut décider de donner des parts sociales à autrui (selon le barème vu précédemment) sans payer de droits de donation. Par exemple, lorsque l'immeuble a une valeur supérieure à la donation autorisée, cette donation peut être renouvelée tous les 15 ans, chaque fois sur sa valeur maximum jusqu'à transmission totale des parts de SCI. Ainsi, au moment de la succession, le bien immobilier appartient aux donataires : l'associé n'a pas payé de droits de donation, le donataire ne paye pas de droits de succession.

Exemple : Les parents détiennent une maison d'une valeur de 200 000€ via une SCI. Chaque part de cette SCI valant 10 000 €. Les parents donnent une première fois 10 parts sociales à leur enfant puis 10 ans après, la même chose. Ils sont alors exonérés de droits de donation et de succession.

De plus, une réduction des droits à payer peut venir s'ajouter selon la situation familiale du donataire. Elle est de 610 euros par enfants en plus du 2^{ème} enfant lors de transmission directe, et 305 euros pour les transmissions non réalisées en ligne directe.

Dans le contexte où la valeur de la totalité des parts de SCI est inférieure à la valeur du bien détenu en indivision, la SCI est d'autant plus intéressante. Tout comme lors de la cession de parts d'une SCI, vu précédemment, la valeur des parts sociales peut entraîner une décote de 15% en moyenne. Cette décote s'illustre par la faible liquidité de ces parts sur le marché et le fait qu'elles sont en général vendues aux associés de la société. Elle vient diminuer la base imposable, ainsi que les droits à payer.

Chapitre 3 – Démembrement

Le démembrement d'une Société Civile Immobilière est utilisé pour protéger les associés en séparant l'usufruit et la nue-propiété des parts sociales. Dans cette partie nous évoquerons les deux démembrements possibles en SCI : simple et croisé.

I – Démembrement simple

Dans la continuité de recherche de l'optimum fiscal, il est possible de mettre en place un démembrement de propriété au sein des sociétés civiles immobilières. Il consiste à séparer les deux composantes du droit de pleine propriété : l'usufruit et la nue-propiété.

Le démembrement se déroule en deux étapes. Dans un premier temps, les détenteurs de parts sociales vont décider de transmettre la nue-propiété à leurs descendants et de conserver l'usufruit. Ainsi, les ascendants ont toujours l'usus, ils ont la qualité de bailleur du bien loué et perçoivent toujours les revenus liés à cette location. Ils ont également toujours à leur charge les frais de gestion locative et de réparation.

Dans un second temps, le remembrement des deux droits composants la pleine propriété intervient après une durée déterminée préalablement ou après une durée indéterminée (au décès des ascendants) appelé également « démembrement en viager ». Le démembrement prend fin au terme de cette durée et l'usufruit rejoint la nue-propiété, ainsi le nu-propiétaire devient propriétaire de plein droit des biens immobiliers.

Ainsi, aucun droit n'est payé par les descendants puisqu'ils ne font qu'obtenir un droit que possèdent les détenteurs de la nue-propiété. Cependant, lors de la donation de cette nue-propiété, les bénéficiaires devront payer des droits de donation calculés selon l'âge des usufruitiers.

Le barème fiscal de l'usufruit mis en place par l'administration fiscale est le suivant :

- 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.

Exemple : *Monsieur X (69 ans) décide de donner la nue-propiété de son bien immobilier (200 000€) à son enfant. D'après le barème, la nue-propiété donnée vaut 60% qui équivaut donc à un don de $200\,000 \times 60\% = 120\,000$ €. Mr X bénéficiant de l'abattement « ascendant-descendant » de 100 000 € et devra payer l'impôt sur les 20 000 € restants. La donation de cette maison en nue-propiété va donc coûter $20\,000 \times 15\%$ soit 3 000 € d'impôt.*

II – Démembrement croisé

Le démembrement croisé est une excellente méthode pour protéger son concubin tout en effectuant la transmission des parts sociales à ses descendants, dans le cadre d'une SCI familiale. Ce processus se caractérise 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-propiété de l'autre moitié des parts sociales. Cet acte de démembrement nécessite un acte notarié.

Par exemple, dans le cadre d'une société civile immobilière familiale gérée par des concubins, Monsieur X possède l'usufruit des parts N°1 à N°50 et la nue-propiété des parts N°51 à N°100. Madame X quant à elle possède la nue-propiété des parts N°1 à N°50 et l'usufruit des parts N°51 à N°100.

Lors du décès d'un des deux associés, le survivant récupère l'usufruit des parts dont elle ne disposait que de la nue-propiété. Il possède donc la pleine propriété sur la moitié des parts sociales du capital social de la SCI. L'associé décédé transmet à ses descendants, la nue-propiété des parts qu'il détenait. Ils doivent cependant régler les droits de succession vu ci-dessus.

Ainsi, lors du décès de Monsieur X, Madame X dispose de la pleine propriété des parts N°1 à N°50 et est propriétaire de la totalité des parts en usufruit. Les descendant de monsieur X quant à eux, reçoivent la nue-propiété des parts N°50 à N°100.

Lors du décès du deuxième associé, les descendant récupèrent l'usufruit des parts sociales dont ils détiennent déjà la nue-propiété suite au décès du premier associé. Concernant la pleine propriété de la seconde moitié des parts, elle sera transmise aux descendants de l'associé défunt. Ils devront 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 dans la partie précédente.

Grâce à cette méthode, on remarque que le concubin ou partenaire de PACS survivant est protégé du fait qu'il détient le plus de droits parmi les associés au sein de la SCI. De plus, les descendants reçoivent les parts de la société (et donc du bien) de manière progressive et ce, en payant le moins de droit possible grâce aux différents abattements selon le degré de parenté existant.

Il est également tout à fait intéressant d'opter pour **la tontine** pour protéger le concubin survivant. La tontine est insérée aux statuts de la société et rédigée par acte libre, sous seing-privé ou par acte notarié. Elle confère qu'au décès d'un associé, le survivant devient automatiquement et rétroactivement propriétaire des parts sociales du défunt, sans payer de droits de succession. Cela signifie également que les héritiers ne pourront prétendre à aucun droit, ni revendiquer un héritage.

Pour bénéficier de cette tontine, la valeur du bien doit être inférieure à 76 000€. Si la valeur est supérieure, le bénéficiaire devrait payer les droits de succession à hauteur de 60% diminués d'un abattement aujourd'hui fixé à 1 570€.

CONCLUSION

Dans une époque où l'espérance de vie ne cesse de croître et les familles se complexifient face à l'augmentation du nombre de familles recomposées, il semble opportun d'organiser son patrimoine par le biais d'une entité.

Cette entité, autrement appelée société civile immobilière se positionne entre le patrimoine et la famille. Elle permet de répondre aux objectifs de ses créateurs grâce à une rédaction minutieuse des statuts et à une liberté comptable et fiscale.

Suite à notre étude réalisée sur les sociétés civiles immobilières, nous pouvons confirmer que la société civile immobilière est un outil essentiel de la transmission du patrimoine. La solution du démembrement croisé est une excellente alternative pour protéger son concubin mais également pour transmettre les parts sociales de la société de façon progressive à moindre coût.

Toutefois, il convient de faire le bon choix d'imposition. En effet, une société soumise à l'impôt sur le revenu pourra être préjudiciable pour les particuliers imposés dans les plus fortes tranches marginales, tandis que l'impôt sur les sociétés est moins avantageux lors d'une plus-value réalisée.

De plus, il est important d'agir en respectant toutes les règles afférentes à une création de société afin de ne pas risquer un redressement fiscal pour abus de droits. Ces abus existent par exemple lorsque la société civile immobilière a été créée sans volonté de générer de profit mais seulement dans un but fiscal.

En outre, avec ce type de structure, chaque associé est responsable personnellement des dettes de la société à hauteur de sa participation et lors de la transmission des parts, les descendants seront contraints de rembourser ces dettes. Il convient alors de faire attention avec les investissements.

C'est pour toutes ces raisons que la constitution d'une telle société nécessite les conseils pertinents de professionnels comptables, notaires, experts en gestion de patrimoine permettant la réalisation des meilleurs choix, selon la situation du client.

Pour conclure, nous pouvons affirmer que la société civile immobilière est un bon outil de gestion et de transmission du patrimoine, et que pour cette raison le service de gestion patrimoniale tend à se développer.

BIBLIOGRAPHIE

ROBERT, Matthieu. *Payer moins d'impôts : pour les nuls*. First Edition, 2019-2020. 113p

BRUNEAU, Mélanie. *La SCI est-elle un outil de gestion pertinent ?* Mémoire de Licence Sciences de gestion. Tours : Université François Rabelais, 2010. 35p.

HERRAULT, Axelle. *La société civile, instrument de gestion et de transmission patrimoniale*. Mémoire de Master 2 Finance. Grenoble : Université Grenoble Alpes, 2012. 65p

VALLET, Thomas. *Sociétés civiles immobilières : Vrai ou Fausse optimisation ?* Master 2 Finance. Grenoble : Université Grenoble Alpes Pierre Mendès France, 2015. 70p

SILVY, Harisson. *Société civile, outil de gestion et de transmission du patrimoine* Master 2 Finance. Grenoble: Université Grenoble Alpes Pierre Mendès France, 2013. 54p

SITOGRAPHIE

Les Echos Investir. *Gestion de patrimoine : Cinq bonnes raisons de créer une SCI* [En ligne]. Disponible sur : <<https://investir.lesechos.fr/placements/immobilier/dossiers/cinq-bonnes-raisons-de-creer-une-sci/cinq-bonnes-raisons-de-creer-une-sci-1559321.php>> (consulté le 15/04/2020)

JDN. *La SCI, un outil de gestion de patrimoine immobilier* [En ligne]. Disponible sur : <<https://www.journaldunet.com/economie/immobilier/1177027-la-sci-un-outil-de-gestion-de-patrimoine-immobilier/>> (consulté le 15/04/2020)

Le Figaro Particulier. *Gestion de patrimoine : Les atouts de la société civile immobilière* [En ligne]. Disponible sur : <http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/p1_1521385/gestion-de-patrimoine-les-atouts-de-la-societe-civile-immobiliere> (consulté le 15/04/2020)

Wikipédia. *Crédit Industriel et Commercial* [En ligne]. Disponible sur : <https://fr.wikipedia.org/wiki/Cr%C3%A9dit_industriel_et_commercial#Les_six_banques_r%C3%A9gionales_du_CIC_et_filiales> (consulté le 15/04/2020)

CIC. *Histoire d'un grand groupe* [En ligne]. Disponible sur : <<https://www.cic.fr/fr/banques/institutionnel/histoire-d-un-grand-groupe.html>> (consulté le 15/04/2020)

LegalPlace. *Les différents types de sociétés civiles et leurs spécificités* [En ligne]. Disponible sur : <<https://www.legalplace.fr/guides/societe-civile/>> (consulté le 15/04/2020)

LaToupie. *Société Civile* [En ligne]. Disponible sur : <http://www.toupie.org/Dictionnaire/Societe_civile.htm> (consulté le 15/04/2020)

Agence Juridique. *Les différentes formes de SCI : quelles différences ?* [En ligne]. Disponible sur : <<https://agence-juridique.com/articles/les-differentes-formes-de-sci-quelles-differences#>> (consulté le 15/04/2020)

Bien'ici. *Statuts SCI immobilier : quelles sont les différentes formes ?* [En ligne]. Disponible sur : <<https://www.bienici.com/article/statuts-sci-immobilier-quelles-sont-les-differentes-formes>> (consulté le 15/04/2020)

Le Coin Des Entrepreneurs. *Comment créer une SCI ? Les formalités étape par étape* [En ligne]. Disponible sur : <<https://www.lecoindesentrepreneurs.fr/creer-une-sci-formalites/>> (consulté le 15/04/2020)

Statut Entreprise. *Comment immatriculer une SCI ? Les démarches* [En ligne]. Disponible sur : <<https://www.statutentreprise.com/les-formalites-dimmatriculation-dune-sci/>> (consulté le 15/04/2020)

ComptaFacile. *Comptabilité des sociétés civiles immobilières : Les obligations* [En ligne]. Disponible sur : <<https://www.compta-facile.com/comptabilite-sci-societe-civile-immobiliere/>> (consulté le 15/04/2020)

CréationSCI. *Les causes de la dissolution d'une SCI* [En ligne]. Disponible sur : <<https://www.creationsci.info/Causes-de-la-dissolution-d-une-SCI>> (consulté le 15/04/2020)

Tacotax. *Conseiller en gestion de patrimoine : un métier d'avenir ?* [En ligne]. Disponible sur : <<https://www.tacotax.fr/guides/gestion-de-patrimoine/conseiller-gestion-patrimoine/metier>> (consulté le 20/05/2020)

Wikipédia. *Conseiller en gestion de patrimoine* [En ligne]. Disponible sur : <https://fr.wikipedia.org/wiki/Conseiller_en_gestion_de_patrimoine> (consulté le 20/05/2020)

Investir Blog. *Pourquoi et comment défiscaliser ?* [En ligne]. Disponible sur : <<https://www.investirblog.com/defiscaliser/pourquoi-et-comment-defiscaliser.html>> (consulté le 20/05/2020)

Seloger Neuf. *50 % des Français choisissent l'investissement locatif pour ses revenus complémentaires* [En ligne]. Disponible sur : <<https://edito.selogerneuf.com/actualites/france/50-des-francais-choisissent-l-investissement-locatif-pour-ses-revenus-complementaires-article-19479.html>> (consulté le 20/05/2020)

Quintésens. *Défiscaliser : comment, pourquoi, pour qui ?* [En ligne]. Disponible sur : <<https://www.groupe-quintesens.fr/actualite/defiscaliser-comment-pourquoi-pour-qui>> (consulté le 20/05/2020)

Le Revenu. *Que veut dire défiscalisation ?* [En ligne]. Disponible sur : <<https://www.lerevenu.com/impots-et-droits/defiscalisation/que-veut-dire-defiscalisation>> (consulté le 20/05/2020)

Ooreka. *Les dangers de la location meublée dans une SCI* [En ligne]. Disponible sur : <<https://sci.ooreka.fr/astuce/voir/187487/les-dangers-de-la-location-meublee-dans-une-sci>> (consulté le 20/05/2020)

L-expert-Comptable. *Les charges déductibles dans une SCI soumise à l'IR* [En ligne]. Disponible sur : <<https://www.l-expert-comptable.com/a/37204-les-charges-deductibles-dans-une-sci-soumise-l-ir.html>> (consulté le 20/05/2020)

Le Figaro Particulier. *Impôts: choisir la fiscalité d'une société civile immobilière* [En ligne]. Disponible sur : <http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/p1_1419241/impots-choisir-la-fiscalite-dune-societe-civile-immobiliere> (consulté le 20/05/2020)

Le Coin Des Entrepreneurs. *Le régime fiscal des SCI : IR ou IS ?* [En ligne]. Disponible sur : <<https://www.lecoindesentrepreneurs.fr/sci-ir-ou-sci-is-fiscalite/#sci-ir>> (consulté le 20/05/2020)

LegalPlace. *SCI à l'IS ou à l'IR ?* [En ligne]. Disponible sur : <<https://www.legalplace.fr/guides/sci-is/>> (consulté le 20/05/2020)

SmartLoc. *Fiscalité de la SCI : IS, IR et flat tax* [En ligne]. Disponible sur : <<https://www.smartloc.fr/blog/fiscalite-sci-is-ir-flat-tax/>> (consulté le 20/05/2020)

L-expert-Comptable. Cessions de parts d'une SCI : calcul de l'impôt sur la plus-value [En ligne]. Disponible sur : <<https://www.l-expert-comptable.com/a/531815-les-cessions-de-parts-sociales-au-sein-d-une-sci.html>> (consulté le 20/05/2020)

LegalPlace. *Quel est le régime fiscal des cessions de parts d'une SCI ?* [En ligne]. Disponible sur : <<https://www.legalplace.fr/guides/regime-fiscal-cessions-de-parts-de-sci/>> (consulté le 20/05/2020)

ImpotGouv. *RFPI - Plus-values de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière - Détermination de la plus-value imposable* [En ligne]. Disponible sur : <<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6312-PGP>> (consulté le 20/05/2020)

ImpotGouv. *Questions* [En ligne]. Disponible sur : <<https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/questions>> (consulté le 20/05/2020)

EditionLegislatives. *[Loi Pacte] "Une gestion encadrée par l'intérêt et la raison d'être des sociétés"* [En ligne]. Disponible sur : <[https://www.editions-legislatives.fr/actualite/\[loi-pacte\]-une-gestion-encadree-par-l-interet-et-la-raison-d-etre-des-societes-](https://www.editions-legislatives.fr/actualite/[loi-pacte]-une-gestion-encadree-par-l-interet-et-la-raison-d-etre-des-societes-)> (consulté le 20/05/2020)

Gérant de SCI. *Société civiles immobilières* [En ligne]. Disponible sur : <<https://www.gerantdesoci.com/index.html>> (consulté le 20/05/2020)

Le Monde Du Droit. *Loi Pacte : intérêt social et enjeux sociaux et environnementaux au cœur de la gestion des sociétés* [En ligne]. Disponible sur : <<https://www.lemondedudroit.fr/decryptages/64986-loi-pacte-interet-social-enjeux-sociaux-environnementaux-ceur-gestion-societes.html>> (consulté le 20/05/2020)

LegalPlace. *La transmission de patrimoine avec une SCI* [En ligne]. Disponible sur : <<https://www.legalplace.fr/guides/transmission-sci/>> (consulté le 03/06/2020)

Droit Finances. *Indivision – Définition* [En ligne]. Disponible sur : <<https://droit-finances.commentcamarche.com/faq/14592-indivision-definition>> (consulté le 03/06/2020)

Captain Contrat. *SCI et succession : toutes les astuces pour céder ses biens* [En ligne]. Disponible sur : <<https://www.captaincontrat.com/articles-creation-entreprise/sci-succession>> (consulté le 03/06/2020)

PAP. *Les abattements sur les droits de succession* [En ligne]. Disponible sur : <<https://www.pap.fr/patrimoine/transmettre/les-droits-de-succession/a1798/les-abattements-sur-les-droits-de-succession>> (consulté le 03/06/2020)

Les Notaires de France. *Le règlement d'une succession* [En ligne]. Disponible sur : <<https://www.notaires.fr/fr/donation-succession/succession/le-r%C3%A8glement-des-successions>> (consulté le 03/06/2020)

Captain Contrat. *Quels sont les avantages et le fonctionnement du démembrement de votre SCI* [En ligne]. Disponible sur : <<https://www.captaincontrat.com/articles-gestion-entreprise/demembrement-sci>> (consulté le 03/06/2020)

SCI. *La tontine* [En ligne]. Disponible sur : <<http://www.sci-societecivileimmobiliere.com/tontine.html>> (consulté le 03/06/2020)

SIGLES ET ABBREVIATIONS

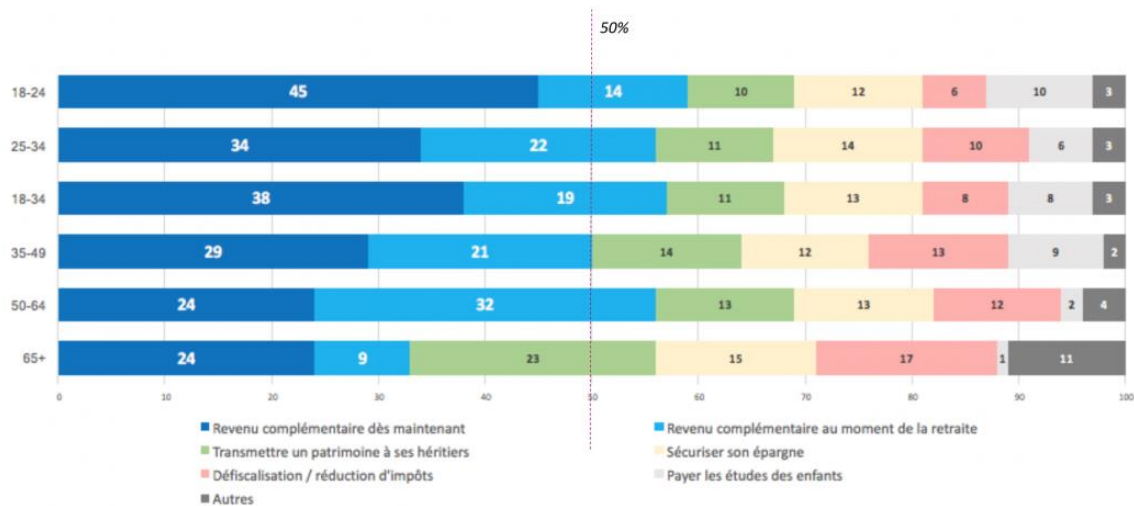
- AGE** : Assemblée Générale Extraordinaire
- AMF** : Autorité des Marchés Financiers
- BFCM** : Banque Fédérative Crédit Mutuel
- BNC** : Bénéfices Non Commerciaux
- CAC** : Commissariat Aux Comptes
- CGP** : Conseiller en Gestion de Patrimoine
- CIF** : Conseiller en Investissements Financiers
- CIC** : Crédit Industriel et Commercial
- IAE** : Instituts d'Administration des Entreprises
- IFA** : Indépendant Financial Advisor
- IR** : Impôt sur le Revenu
- IS** : Impôt sur les Sociétés
- JAL** : Journal d'Annonces Légales
- OPA** : Offre Publique d'Achat
- PACS** : Le pacte civil de solidarité
- PCG** : Plan Comptable Général
- RCS** : Registre du Commerce et des Sociétés
- SCEA** : Société Civile d'Exploitation Agricole
- SCI** : Société Civile Immobilière
- SCM** : Société Civile de Moyens
- SCP** : Société Civile Professionnelle
- SCPI** : Société Civile de Placement Immobilier
- SIE** : Service des Impôts des Entreprises
- SPRD** : Sociétés de Perception et de Répartition des Droits
- TMI** : Tranche Marginale d'Impôts
- VNC** : Valeur Nette Comptable

TABLE DES ANNEXES

Annexe 1 : Les motivations de l'investissement immobilier locatif par tranche d'âge _____	45
Annexe 2 : Formulaire 2044 _____	46
Annexe 3 : Formulaire 2065 _____	47

Annexe 1 : Les motivations de l'investissement immobilier locatif par tranche d'âge

Les motivations de l'investissement immobilier locatif Répartition par tranche d'âge




Enquête IFOP pour ideal-investisseur.fr : « Le regard des français sur l'investissement immobilier » – juin 2017



Annexe 2 : Formulaire 2044

(complet sur : https://www.impots.gouv.fr/portail/files/formulaires/2044/2020/2044_3018.pdf)

2044
cerfa
N° 10334 • 24



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Déclaration des revenus fonciers 2019

Pour remplir cette déclaration qui est une annexe à votre déclaration d'ensemble des revenus n° 2042, veuillez vous reporter à la notice explicative. Les chiffres indiqués à gauche de certaines lignes vous y renvoient.

100 ————— **Votre état civil et votre adresse** —————

Nom et prénoms

Adresse complète du domicile

110 ————— **Vos parts de sociétés immobilières ou de fonds de placement immobilier (FPI)** —————
non passibles de l'impôt sur les sociétés

Propriétés rurales et urbaines

Dispositifs spécifiques
(cochez, le cas échéant, les cases qui correspondent à votre situation et indiquez le taux applicable pour la déduction spécifique "Conventionnement Anah")

	Besson ancien 26 %	Borloo ancien	Cosse	Taux de déduction applicable	
Immeuble 1*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	Nom et adresse des sociétés <input style="width: 350px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 350px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 350px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 350px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 350px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 350px; height: 20px;" type="text"/>
Immeuble 2*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	
Immeuble 3*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	
Immeuble 4*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	
Immeuble 5*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	
Immeuble 6*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	

	Immeuble 1*	Immeuble 2*	N'inscrivez pas les centimes						
	Immeuble 3*	Immeuble 4*	Immeuble 5*	Immeuble 6*					
111 Revenus bruts	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	A	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>
112 Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	B	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>
113 Intérêts d'emprunt	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	C	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>
114 Bénéfice (+) ou déficit (-)	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	D	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>

115 Total de chaque ligne, à reporter page 4

* ou groupe d'immeubles de même nature ayant le même régime d'imposition.

120 ————— **Votre signature** —————

Datez et signez ci-contre

2020T1021 - Juin 2020 - 2019-11-PT-004-205

N° 2044-DOF9 - 2.019.81.2.E.B.2.E. N.4.T.T.O.N.V.A.L.E

Annexe 3 : Formulaire 2065

(complet sur : https://www.impots.gouv.fr/portail/files/formulaires/2065-sd/2020/2065-sd_2851.pdf)



		DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES		N° 2065-SD 2020	
N° 11084*21 Formulaire obligatoire (art 223 du Code général des impôts)					
		Formulaire à déposer en double exemplaire			
IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS					
Exercice ouvert le		et clos le		Régime simplifié d'imposition	
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe				Régime réel normal	
Si PME innovantes, cocher la case ci-contre					
Si option pour le régime optionnel de taxation au tonnage, art. 209-0 B (entreprises de transport maritime), cocher la case					
A IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE					
Désignation de la société:			Adresse du siège social:		
SIRET			Mél :		
Adresse du principal établissement:			Ancienne adresse en cas de changement:		
RÉGIME FISCAL DES GROUPES					
Les entreprises placées sous le régime des groupes de sociétés doivent déposer cette déclaration en deux exemplaires (art 223 A à U du CGI)					
Date d'entrée dans le groupe de la société déclarante					
Pour les sociétés filiales, désignation, adresse du lieu d'imposition et n° d'identification de la société mère:					
SIRET					
B ACTIVITÉ					
Activités exercées				Si vous avez changé d'activité, cochez la case	
C RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION (cf. notice de la déclaration n°2065-SD)					
1. Résultat fiscal		Bénéfice imposable à 31 % ou 33 1/3 %		Bénéfice imposable à 28%	
		Bénéfice imposable à 15 %		Déficit	
Résultat net de cession, de concession ou de sous-concession des brevets et droits de propriété industrielle assimilés imposable au taux de 10 %					
2. Plus-values					
PV à long terme imposables à 15 %		PV à long terme imposables à 10 %		PV exonérées (art. 238 quinquies)	
Autres PV imposables à 10 %		PV à long terme imposables à 0%			
3. Abattements et exonérations notamment entreprises nouvelles ou implantées en zones d'entreprises ou zones franches					
Entreprise nouvelle, art. 44 sexies		Jeunes entreprises innovantes, art. 44 sexies-0 A		Pôle de compétitivité, art. 44 undecies	
Entreprise nouvelle, art. 44 septies		Zone franche d'activité, art. 44 quaterdecies		Zone de restructuration de la défense, art. 44 terdecies	
Bassins urbains à dynamiser (BUD), art. 44 sexdecies		Zone franche urbaine - Territoire entrepreneur, art. 44 octes A		Autres dispositifs	
		Zone de développement prioritaire, art. 44 septdecies			
Société d'investissement immobilière cotée		Bénéfice ou déficit exonéré (indiquer + ou - selon le cas)		Plus-values exonérées relevant du taux de 15%	
4. Option pour le crédit d'impôt outre-mer : dans le secteur productif, art. 244 quater W du CGI (cocher la case)					
D IMPUTATIONS (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)					
1. Au titre des revenus mobiliers de source française ou étrangère, ayant donné lieu à la délivrance d'un certificat de crédits d'impôts					
2. Au titre des revenus auxquels est attaché, en vertu d'une convention fiscale conclue avec un État étranger, un territoire ou une collectivité territoriale d'Outre-mer, un crédit d'impôt représentatif de l'impôt de cet état, territoire ou collectivité.					
E CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)					
Recettes nettes soumises à la contribution de 2,5%					
F ENTREPRISES SOUMISES OU DÉSIGNÉES AU DÉPÔT DE LA DÉCLARATION PAYS PAR PAYS CbC/DAC4 (cf. notice du formulaire n°2065-SD)					
1. Si vous êtes la société tête de groupe soumise au dépôt de la déclaration n° 2258-SD (art. 223 quinquies C-I-1 du CGI), cocher la case ci-contre					
2. Si vous êtes la société tête de groupe et que vous avez désigné une autre entité du groupe pour souscrire la déclaration n° 2258-SD, indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de l'entité désignée				Nom/Adresse	
				N°	
3. Si vous êtes l'entreprise désignée au dépôt de la déclaration n° 2258-SD par la société tête de groupe (art. 223 quinquies C-I-2 du CGI), cocher la case ci-contre					
Dans ce cas, veuillez indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de la société tête de groupe				Nom/Adresse	
				N°	
G COMPTABILITÉ INFORMATISÉE					
L'entreprise dispose-t-elle d'une comptabilité informatisée ? OUI NON Si oui, indication du logiciel utilisé					
Vous devez obligatoirement souscrire le formulaire n° 2065-SD par voie dématérialisée. Le non respect de cette obligation est sanctionné par l'application de la majoration de 0,2 % prévue par l'article 1738 du CGI. Vous trouverez toutes les informations utiles pour télédéclarer sur le site www.impots.gouv.fr					
S'agissant des notices des liasses fiscales, elles sont accessibles uniquement sur le site www.impots.gouv.fr .					
Nom et adresse du professionnel de l'expertise comptable:			Nom et adresse du conseil:		
Tél:			Tél:		
OGA/OMGA <input type="checkbox"/> Viseur conventionné <input type="checkbox"/> (Cocher la case correspondante)			Identité du déclarant:		
Nom et adresse du CGA/OMGA ou du viseur conventionné :			Date: Lieu:		
N° d'agrément du CGA/OMGA ou viseur conventionné			Qualité et nom du signataire:		
			Signature :		

TABLE DES MATIERES

AVERTISSEMENT	2
DECLARATION ANTI-PLAGIAT	3
RÉSUMÉ - SUMMARY - MOTS CLÉS	4
REMERCIEMENTS	5
SOMMAIRE	6
AVANT-PROPOS	7
INTRODUCTION	10
- PARTIE 1 - LES CARACTERISTIQUES D'UNE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE	11
Chapitre 1 – Présentation de la SCI	12
I – Le fond	12
II – La forme	13
Chapitre 2 – La création de la SCI	15
I – Les modalités	15
II – La naissance de la société	16
Chapitre 3 – L’existence et l’extinction de la SCI	18
I – Les obligations comptables et légales	18
II – La dissolution	19
- PARTIE 2 - LA SCI, UN OUTIL DE GESTION PATRIMONIALE	21
Chapitre 1 – La gestion patrimoniale	22
I – Un métier moderne	22
II – La nécessité de défiscalisation	23
Chapitre 2 – Fiscalité associée à cette société	25
I – Impôt sur le revenu	25
II – Impôt sur les sociétés	27
III – Plus-values	29
- PARTIE 3 - LA TRANSMISSION DU PATRIMOINE	31
Chapitre 1 – Succession	32
I – Règlementations	32
II – Problèmes rencontrés	33
Chapitre 2 – Donation	34
I – Les droits à payer	34
II – Optimisation	35

Chapitre 3 – Démembrement	36
I – Démembrement simple	36
II – Démembrement croisé	37
CONCLUSION	38
BIBLIOGRAPHIE	39
SITOGRAPHIE	40
SIGLES ET ABBREVIATIONS	43
TABLE DES ANNEXES	44
TABLE DES MATIERES	48