



LA SCI, OUTIL EFFICACE DE GESTION DU PATRIMOINE

Depuis le 1^{er} janvier 2007, la réforme des successions et des donations permet aux familles d'organiser plus librement la transmission de leur patrimoine, en particulier grâce à des donations successives. Le « paquet fiscal » du nouveau gouvernement en allègera encore les implications fiscales à partir de 2008.

Mais comment faire bénéficier ses enfants et petits-enfants des nouveaux abattements et organiser la transmission progressive de son patrimoine quand il est constitué de biens immobiliers ?

La société civile immobilière, SCI, peut apporter une réponse intéressante à de nombreuses situations familiales. A Paris, un immeuble sur quatre et un appartement sur trois sont détenus par des SCI ; ce n'est certainement pas un hasard...

UN PROJET PATRIMONIAL A LONG TERME

La société civile immobilière gère les biens immobiliers inscrits à son actif. Etant une société, elle a un capital, divisé en parts donc plus facile à répartir que de diviser un immeuble.

Les mécanismes juridiques et fiscaux ne jouent plus au niveau de l'immeuble, mais au niveau des parts, en démultipliant les possibilités de montage.

Cependant, la société civile immobilière doit se concevoir dans le cadre d'une véritable stratégie patrimoniale, sur le long terme, comme un outil de conservation du capital. On ne crée pas une SCI seulement pour créer une SCI !

Une grande souplesse pour optimiser la transmission du patrimoine

La SCI permet d'associer les membres d'une famille dans un projet immobilier commun, par exemple l'achat d'une résidence secondaire ou d'une maison de famille. Plus tard, la transmission de la part des parents aux enfants ou aux petits-enfants pourra être progressive, par petites fractions et avec un coût fiscal mieux étalé dans le temps. De même, lorsque les parents ont constitué un patrimoine immobilier important, la SCI leur permet de le transmettre de leur vivant et de continuer d'en contrôler la gestion. La donation des parts en plusieurs étapes permet d'utiliser à plein les abattements, tous les six ans. Comme la SCI se marie très bien avec le

démembrement du droit de propriété, les parents peuvent décider de commencer la transmission du bien à leurs enfants, mais de conserver le pouvoir de gestion et de percevoir l'intégralité des revenus en gardant l'usufruit. Dans ce cas, la conjugaison de la SCI avec la donation de la nue-propriété réduit très fortement les droits de succession.

Les articles du code civil sont très libéraux en ce qui concerne la SCI : toutes les règles d'attribution des parts ou de fonctionnement sont fixées par écrit dans les statuts. La très grande souplesse de la loi permet de s'adapter à toute situation familiale et le père de famille dispose d'une grande marge de manœuvre dans la gestion de son patrimoine. Il peut, par exemple, parmi ces héritiers favoriser l'un plutôt qu'un autre...

Dans tous les cas, il est indispensable

de faire appel à des professionnels, en particulier à un notaire, car les statuts de votre SCI doivent être cohérents avec votre projet patrimonial. Seule une analyse approfondie de votre patrimoine, de votre situation familiale et de vos objectifs permettra de dire si la constitution d'une SCI est la bonne réponse. Votre cabinet Oralia peut vous aider dans cette réflexion.

Qui décide dans une SCI ?

La SCI nomme un gérant, dispose d'une comptabilité et tient une assemblée générale.

Toute personne physique ou morale ayant la capacité juridique peut exercer les fonctions de gérant, sans limite d'âge. Le gérant peut être associé ou non de la SCI, rémunéré ou non ; plusieurs personnes, les parents par exem-

ple, peuvent être désignées comme gérant. Les associés possèdent un droit de vote leur permettant de participer aux décisions importantes, prises en assemblée générale. **Tout est fixé dans les statuts.**

En contrepartie de ces droits, les associés sont responsables du passif social indéfiniment et proportionnellement à leurs droits dans le capital ; il s'agit d'une obligation légale que les statuts ne peuvent pas aménager.

Un outil de gestion efficace

La réforme récente de l'indivision permet de lever certaines causes de blocage en remplaçant l'unanimité par la majorité des deux tiers pour les décisions de gestion du bien immobilier. Cependant, il arrive qu'un ou plusieurs membres de la famille soit placé sous tutelle ; **toutes les décisions doivent alors être soumises au juge de tutelle qui répond souvent dans des délais beaucoup trop longs.** Bon nombre de patrimoines finissent ainsi par ne plus être gérés et se retrouvent complètement à l'abandon. Le problème n'est pas anodin si l'on considère qu'il y a actuellement 700 000 personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer en France et que le nombre pourrait doubler d'ici quelques années.

Dans le cadre d'une SCI, le juge de tutelle n'intervient que pour représenter l'associé à l'assemblée générale. La mise en location du bien, son entretien, tous les actes d'administration et de gestion au quotidien sont assurés en temps et en heure par le gérant qui peut, s'il le souhaite, donner mandat à un gestionnaire professionnel comme Oralia.

La fiscalité n'est pas une fin en soi

La SCI est considérée comme fiscale-ment translucide : chaque associé est im-

La SCI en pratique

Exemple d'un couple souhaitant transmettre à ses 3 enfants un immeuble commun d'une valeur de 450 000 €.

Dans le cas de la donation de l'immeuble

Chaque enfant reçoit 1/3 soit 150 000 € en 2 parts (père-mère) de 75 000 €.

Abattement : 50 000 € sur chaque part

Base taxable: 75 000 - 50 000 = 25 000 € / part

Dans le cadre d'une SCI

Le capital est divisé en 150 parts. La valeur de la part (après décote) est de :
 $450\,000 / 150 \times 90\% = 2\,700\ €$

• Pour bénéficier pleinement de l'abattement de 50 000 €, les parents peuvent faire deux donations à six ans d'intervalle :

- une première donation de 37 parts par enfant (soit 111 parts)
 $2\,700 \times 37 = 99\,900\ €$, soit 49 950 € par le père et 49 950 € par la mère ;
- puis donation des 39 parts restantes six ans plus tard, à nouveau sans droits.

• Les parents peuvent choisir de conserver la jouissance de leur bien tout en préparant sa transmission. Ils donnent à leurs enfants des parts de la SCI avec réserve d'usufruit.

Les droits de donation sont alors calculés uniquement sur la valeur de la nue-propriété des parts (par exemple 60% pour un donateur de moins de 70 ans).

Au décès du donateur, les enfants recueillent automatiquement l'usufruit et deviennent propriétaires des parts de la SCI sans droits de succession à payer.

La SCI permet ainsi de transmettre un patrimoine important sans droits de succession. Ce sera encore plus vrai en 2008 après l'entrée en vigueur des nouvelles mesures fiscales et en particulier de l'augmentation importante de l'abattement.

sé à l'impôt sur le revenu proportionnellement à ses parts dans le capital social et peut, sous condition, bénéficier du régime du micro-foncier. **La SCI ne peut pas avoir un but commercial** ; elle ne peut donc pas acheter des biens pour les revendre immédiatement ni louer en meublé car les bénéfices d'une location meublée sont considérés fiscalement comme des bénéfices commerciaux. La plus-value réalisée lors de la cession des

parts sociales ou lors de la vente d'un immeuble par la SCI est imposable selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

Enfin, l'ISF est calculé sur la valeur des parts sur laquelle est appliquée une décote qui doit être justifiée aux yeux de l'administration fiscale.

Des contraintes et des inconvénients à connaître

Une SCI est-elle vraiment la meilleure réponse à votre situation ?

Avant de la constituer, mieux vaut en mesurer les toutes conséquences.

- La SCI suppose de nombreuses obligations : des formalités et des frais de constitution, la tenue d'une comptabilité rigoureuse, la tenue d'assemblées générales, des déclarations annuelles. Toutes ces règles à respecter exigent la plus grande rigueur de la part du gérant désigné car, un jour ou l'autre, il aura des comptes à rendre aux autres associés !
- Les associés ne pourront pas utiliser leurs Plans d'Épargne Logement pour financer l'acquisition de leur résidence principale si elle se fait dans le cadre d'une SCI ; ils ne pourront pas non plus bénéficier des réductions d'impôt pour gros travaux.
- Les associés de la SCI seront indéfiniment responsables des dettes sociales, proportionnellement à leur part dans le capital.
- Par ailleurs, il est difficile de sortir d'une SCI, à moins de vendre ses parts aux autres associés. Un appartement ou un immeuble sera souvent plus facile à vendre !

