

# Dispositif SCI FAMILIALE & DE GESTION

LES FICHES PRATIQUES  
DISPOSITIFS

## SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

Détenez, gérez et transmettez votre patrimoine immobilier dans un cadre souple.

## DÉTENTION, GESTION & TRANSMISSION

### Misez sur la société civile !

La SCI vous permet de détenir un bien immobilier à plusieurs en percevant des revenus fonciers répartis entre associés, plus simplement gérés que dans une indivision, grâce au mécanisme des parts sociales, tout en préparant la transmission dans le cadre d'un patrimoine familial (résidences, immeubles locatifs) sous conditions.

La Société Civile Immobilière (SCI) a la particularité de dissocier la détention du bien de sa gestion quotidienne. L'exercice d'une activité commerciale n'est en revanche pas possible.

#### Le capital social est librement fixé dans les statuts de la société :

- Aucun capital minimum n'est exigé (soit 1 € symbolique possible)
- Apports en numéraire ou en nature, répartis en parts sociales (selon la ventilation statutaire)

Ce dispositif concerne la détention d'un bien **au sein d'une société civile**.

Pour en bénéficier, vous devez respecter certaines conditions :

#### 1 CONCERNANT LA SOCIÉTÉ :

- Elle doit réunir au minimum **2 associés**, sans maximum imposé\*.
- Elle doit avoir un **objet civil & non commercial**.
- L'achat-revente de biens ne doit **pas constituer l'activité principale** de la société.

Dans le cas d'une **SCI familiale** ou d'une **SCI de gestion**, les formalités de constitution sont :

Rédaction des statuts, enregistrement, publication d'une annonce légale, immatriculation au RCS, déclaration des bénéficiaires effectifs...

\* les mineurs peuvent être associés d'une SCI familiale sous conditions.

#### 2 CONCERNANT LES ASSOCIÉS :

- Vous devez détenir des parts sociales avec un statut **d'associé** (responsable indéfiniment des dettes sociales).

### Les conditions particulières

- Vous n'avez **aucune limitation de responsabilité** sur les dettes.
- La société doit tenir une comptabilité et réunir une assemblée générale sur une **périodicité minimale de 1 an**.
- Vous ne pouvez **pas louer en meublé de façon habituelle** sans basculer automatiquement à l'IS.
- Les **cessions de parts** sont soumises à l'agrément des associés et à un droit d'enregistrement de 5% pour les tiers.

### Les grands principes

#### # CAPITAL & PLAFONDS

- Pas de capital social minimum.
- Pas de plafond de détention pour les associés.

#### # DURÉE D'ENGAGEMENT

La durée de vie de la société est fixée librement dans les statuts, avec un maximum de 99 ans, renouvelable.

### Régime SCI et transmission

Pour être un outil efficace de transmission, la détention en SCI doit répondre à certaines conditions :

- Les parts peuvent être données avec **un abattement de 100 000 €** par parent et par enfant, tous les 15 ans.
- La donation peut porter sur la **nue-propiété des parts** (avec réserve d'usufruit).
- La valeur des parts peut être minorée par **une décote de 10 à 15%** tenant compte de l'illiquidité et du passif social.
- Vous devez en **confier la gestion**, par mandat statutaire, à un ou plusieurs gérants désignés par les associés.

**(i) La SCI doit fonctionner réellement pour être opposable.**

La transmission facilitée est possible si :

- les parts sont données progressivement (tous les 15 ans)
- le démembrement usufruit / nue-propiété est correctement valorisé
- les statuts organisent les pouvoirs du gérant et de l'usufruitier
- la société n'est pas fictive (comptabilité et assemblées tenues)

### Pourquoi créer une SCI ?

Ce dispositif présente de nombreux avantages :

- En SCI à l'IR, la plus-value relève en principe du régime des plus-values des particuliers, avec exonération totale après 22 ans (30 ans pour les prélèvements sociaux).
- Vous bénéficiez d'une **transmission facilitée** très avantageuse.
- Vous bénéficiez d'une meilleure **souplesse** qu'en indivision.
- Vous êtes assuré d'éviter les **blocages de l'indivision**, notamment pour les patrimoines familiaux.
- Vous n'avez pas à assumer seul la **gestion du bien**.
- Vous avez la possibilité de **choisir votre fiscalité** ainsi que la **répartition des revenus** entre associés.

### L'imposition de la SCI

Les revenus perçus sont soumis par défaut au régime d'imposition sur les **revenus fonciers** (SCI dite « transparente »). Ce sont les associés qui sont imposés à hauteur de leur quote-part :

- Soit à **l'IR** (régime par défaut de la société civile) :

Chaque associé déclare sa quote-part au barème progressif, plus 17,2% de prélèvements sociaux. S'il perçoit aussi des loyers en direct et que le total ne dépasse pas **15 000 € / an**, il peut relever du micro-foncier avec un abattement forfaitaire de **30%**.

- Soit à **l'IS** (option qui est révoquée pendant 5 ans) :

Sur option à **l'IS**, la société est imposée au taux de 15% jusqu'à 42 500 € de bénéfice puis 25%, avec amortissement du bien et déduction réelle des charges et des frais.

*L'accompagnement par un professionnel est fortement recommandé pour rédiger les statuts et sécuriser le choix fiscal de la société civile.*

#### SCI À L'IR OU À L'IS ?

La spécificité principale de l'option IS est de pouvoir amortir votre immeuble en plus de déduire vos charges réelles. L'amortissement est une dépréciation comptable qui va s'imputer sur vos loyers comme dépense « fictive » chaque année. En contrepartie, il est réintégré à la revente : la plus-value est calculée sur la valeur nette comptable et donc plus lourdement taxée.

En ordre de grandeur, l'IS est pertinent pour capitaliser des loyers, l'IR reste préférable pour une détention longue avec revente du bien.