

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE (SCI)

Les sociétés civiles immobilières constituent un outil de gestion et de transmission du patrimoine immobilier.

■ CARACTERISTIQUES DE LA SCI

▪ Capital

La loi ne prévoit pas de capital minimum.

▪ Associés

Une SCI doit compter au minimum deux associés, qui peuvent être indifféremment des personnes physiques ou morales.

▪ Apports

- Apports en numéraire : il s'agit d'un apport d'argent. La loi ne prévoit pas d'obligation de libération du capital lors de la constitution.
- Apports en nature : il s'agit d'apporter des biens autres qu'une somme d'argent, en l'occurrence compte tenu de la spécificité de la société, les apports en nature réalisés au profit d'une SCI seront essentiellement constitués de biens immobiliers.

Ils doivent être intégralement libérés dès la constitution de la société, c'est-à-dire que les biens apportés doivent être disponibles.

Remarque : l'apport d'un bien immobilier à une SCI requiert obligatoirement l'intervention d'un notaire.

- Apport en industrie : cela consiste en un apport de savoir-faire ou de connaissance.

▪ Gérance

La SCI est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, choisis ou non parmi les associés.

Le ou les gérants peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales.

Le gérant engage sa responsabilité en cas d'infraction aux lois et règlements, en cas de violation des statuts ou des fautes commises dans l'exercice de ses fonctions.

▪ Responsabilité et droits des associés

Les associés sont responsables indéfiniment des dettes de la société à proportion de leur quote-part de détention du capital.

La qualité d'associé octroie :

- un droit d'information : les associés ont la possibilité de consulter au siège social l'ensemble des documents émis ou reçus par la société ;
- un droit aux bénéfices et une contribution aux pertes : tout associé a droit à une partie des bénéfices et doit contribuer aux pertes réalisées par la société ;
- un droit de participation aux décisions collectives : tout associé a le droit de participer aux décisions collectives.

▪ **Transmission des parts de la SCI**

Les cessions de parts aux ascendants ou descendants d'un associé sont en principes libres, sauf à ce que les statuts prévoient un agrément préalable obligatoire.

Les cessions de parts autres qu'aux ascendants ou descendants sont soumises à l'agrément des associés. Cependant, les statuts peuvent prévoir que les cessions de parts au profit du conjoint d'un associé ou entre associés sont libres.

■ **REGIME FISCAL DE LA SCI**

▪ **Régime applicable de plein droit**

Les SCI dont l'activité est la location de biens immobiliers nus (non meublés, non aménagés) relèvent de l'impôt sur le revenu. Les revenus tirés de la location d'immeubles nus sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, au nom des associés personnes physiques.

▪ **Application de l'impôt sur les sociétés**

Une SCI est susceptible d'être passible de l'impôt sur les sociétés dans deux cas :

- soit du fait de l'exercice d'une activité qualifiée de commerciale au regard du droit fiscal ;
- soit par option pour l'impôt sur les sociétés.

▪ **Exercice d'une activité commerciale**

Les SCI sont des sociétés civiles qui ne peuvent en principe exercer que des activités de nature civile. Cela étant, la location d'immeubles meublés qualifiée d'activité civile au regard des règles de droit civil, est classée dans les activités commerciales par le code général des impôts.

Il en résulte que l'exercice de l'activité de location meublée par une SCI est tout à fait possible mais a des conséquences au niveau fiscal.

En effet, la SCI exerçant une activité commerciale devient passible de l'impôt sur les sociétés.

▪ **Option pour l'impôt sur les sociétés**

Les SCI ont la possibilité de se soumettre volontairement à l'impôt sur les sociétés. Cette option présente cependant un caractère irrévocable.

■ **REGIME FISCAL DES ASSOCIES**

▪ **SCI relevant de l'impôt sur le revenu**

Quelle que soit la date de clôture de l'exercice de la société, la période retenue pour établir l'impôt correspond à l'année civile.

Dans les SCI relevant de l'impôt sur le revenu, la société n'est pas en tant que tel un redevable de l'impôt. Ainsi, la société détermine son résultat en fonction des règles applicables aux revenus fonciers. C'est-à-dire que le résultat est égal aux loyers encaissés diminués des charges payées dans l'année (travaux de réparation et d'entretien, frais de gestion et d'administration, etc.).

Une fois le résultat de la société déterminé, celui-ci est réputé acquis par les associés, au 31 décembre, à proportion de leur quote-part dans la société. Ainsi les associés, personnes physiques, de la SCI déclarent la part de bénéfice leur revenant au titre de leurs revenus fonciers.

Remarque : les régimes de défiscalisation en matière immobilière (régime Duflot-Pinel notamment) peuvent s'appliquer aux immeubles détenus par une SCI.

Par ailleurs, en cas de vente d'un immeuble par une SCI ou de vente des parts de la SCI, les dispositifs afférents aux plus-values immobilières des particuliers sont applicables. Il s'agit notamment

de l'abattement pour durée de détention permettant une exonération d'impôt sur le revenu de la plus-value immobilière au terme d'un délai de détention de 22 ans (et d'une exonération de prélèvements sociaux au bout de 30 ans).

▪ **SCI passibles de l'impôt sur les sociétés**

Dans cette situation, les règles de l'impôt sur les sociétés trouvent à s'appliquer.

Le taux normal de l'impôt sur les sociétés est fixé à 28 % dans la limite de 500 000 € de bénéfice imposable puis à 33,33 % au-delà. Cependant, sous certaines conditions, la SCI peut bénéficier du taux réduit d'imposition s'élevant à 15 %.

Le taux réduit de l'impôt sur les sociétés s'applique à la fraction des bénéfices n'excédant pas 38 120 €.

Remarque : en cas d'option pour l'IS, la vente de parts de SCI ou la vente d'un immeuble par la SCI ne pourra pas bénéficier des abattements prévus pour les plus-values immobilières des particuliers.

Notamment, concernant les plus-values sur parts, elles seront imposables au prélèvement forfaitaire unique au taux de 12,8 % ou, sur option, au barème progressif (et non au taux de 19 %) et bénéficieront le cas échéant, en cas d'option pour le barème progressif, d'un abattement en fonction de la durée de détention des parts.

■ **STATUT SOCIAL**

Le gérant associé d'une SCI dont l'activité est la location d'immeubles nus n'est affilié à aucun régime de sécurité sociale (salariés comme non-salariés) dès lors qu'il n'est pas rémunéré.

Pour appréhender les particularités de la SCI, contactez dès à présent votre expert-comptable !