



SCI



- I. La constitution d'une S.C.I.
- II. Droits et devoirs des associés
- III. Le gérant de la S.C.I.
- IV. Fiscalité des apports
- V. Fiscalité des bénéfices
- VI. Cession d'immeubles détenus par une société à prépondérance immobilière (ex.: SCI)
- VII. Cession des parts de la société à prépondérance immobilière (ex.: SCI)
- VIII. Cas pratiques

# Définition

*La société civile immobilière est une société civile régie par les dispositions du Code civil (articles 1845 et suivants du Code civil) dont l'objet est de détenir et de gérer un patrimoine immobilier à usage d'habitation, professionnel ou commercial.*

*A noter que la plupart des dispositions visées dans les articles du Code civil sont supplétives de volonté, elles s'appliquent donc à défaut de volonté contraire exprimée par les associés dans les statuts.*

# Objectifs

*Les S.C.I. permettent notamment :*

- d'organiser durablement une indivision précaire due aux aléas de l'existence (décès, divorce, concubinage, etc.).*
- de donner une structure juridique à un projet collectif ou à la nécessaire organisation des propriétaires d'un immeuble.*
- de fractionner dans le temps la cession, notamment à titre gratuit, d'un immeuble détenu en parts.*
- de présenter des avantages fiscaux lors de la transmission, la valeur de la part tenant compte de l'endettement.*



# I. La constitution d'une SCI

## La rédaction des statuts

- Le contrat de société peut être établi par acte sous seing privé ou acte authentique.
- Il convient de faire une distinction selon que l'on souhaite acheter un immeuble en S.C.I. ou que l'on apporte un immeuble, dont on est déjà propriétaire, à la S.C.I..
- Dans le premier cas, la société peut être constituée par acte sous seing privé. En revanche, lorsque le but est d'apporter un immeuble à une S.C.I., l'acte devant être publié à la conservation des hypothèques, il est nécessaire d'avoir recours à un notaire.

## Le capital social (1)

- Tous les associés sont tenus de faire des apports qui constitueront le capital de la société. En contrepartie, les associés recevront des parts sociales, proportionnellement aux apports effectués.
- Contrairement aux sociétés de capitaux, aucun capital minimum n'est requis par la loi pour la constitution de sociétés civiles (en pratique on trouve beaucoup de S.C.I. qui ont un capital très faible).
- Plusieurs situations peuvent se présenter lorsqu'une S.C.I. est créée afin d'acquérir un immeuble.
- On peut tout d'abord envisager que l'ensemble des souscriptions des associés couvre le prix d'acquisition de l'immeuble, c'est-à-dire que les associés prennent en charge l'intégralité du coût en libérant intégralement et immédiatement leurs souscriptions (le capital social est égal au coût d'acquisition de l'immeuble). Ils ont la possibilité dans ce cas là d'emprunter à titre personnel les capitaux nécessaires à leur investissement.

## Le capital social (2)

- On peut également envisager que les associés fixent un capital d'un faible montant, qu'ils libéreront intégralement et immédiatement. Dans ce cas là, soit la société emprunte pour procéder à l'acquisition, soit les associés apportent des fonds à la société sous forme de prêt ou d'avance en compte courant.
- On peut enfin fixer le montant du capital social au prix d'acquisition, sans que les associés libèrent immédiatement et intégralement le montant de leur souscription. Cette libération se fera au fur et à mesure de la perception des revenus qui leur seront versés par la société. L'immeuble sera acquis au moyen des apports mais également d'un emprunt que la société aura effectué.
- La société va louer l'immeuble et payer les intérêts de l'emprunt qu'elle va déduire, avant de répartir entre les associés le montant du revenu foncier imposable (hypothèse où la société n'est pas assujettie à l'impôt sur les sociétés).
- Au fur et à mesure que les loyers seront encaissés, le prêt sera remboursé.

## L'objet de la société

- La société ne doit pas avoir une activité commerciale, sinon risque de requalification en société commerciale créée de fait.
  - *Exemple d'activité commerciale : opérations d'achat pour revendre réalisées par des marchands de biens.*
  - *Exemples d'activité civile : donner en location un bien, activité libérale, activité agricole, achat de terrain en vue de leur revente après construction, etc.*
- Le libellé exact doit être relativement souple, afin de pouvoir être modifié au cours de la vie sociale, mais il doit permettre de bien encadrer les pouvoirs du gérant qui ne peut agir que dans la limite de ce dernier pour engager la société.

## Qualité des associés

- Pour créer une S.C.I., il faut être au moins deux.
- Pour être membre d'une S.C.I., il faut avoir la capacité civile (majeur ou mineur émancipé). Le mineur non émancipé, bien qu'il n'ait pas la capacité civile peut participer à une S.C.I. et peut devenir associé d'une S.C.I., toutefois il ne pourra agir personnellement : le contrat de société sera signé par son représentant légal qui l'assistera en raison notamment du risque encouru au regard du principe de la responsabilité indéfinie des associés au passif social. Les majeurs sous tutelle ou sous curatelle seront représentés par leur tuteur ou curateur.
- L'accord du juge des tutelles est imposé pour permettre à un mineur de devenir associé d'une société civile en cas d'apport d'un immeuble à la société (article 505 alinéa 3 du Code civil). Pour éviter le recours au juge des tutelles il est envisageable d'insérer dans les statuts une clause selon laquelle par dérogation à l'article 1857 du Code civil et uniquement dans les rapports entre associés, les associés mineurs ne sont tenus des dettes sociales dont l'origine est antérieure à leur majorité qu'à hauteur et dans la limite du montant de leur apport au capital social.
- Deux époux quel que soit leur régime matrimonial peuvent être membres d'une S.C.I..

## Les formalités

- Les statuts rédigés devront être signés par l'ensemble des associés.
- Les statuts doivent être enregistrés en plusieurs exemplaires à la recette des impôts, puis à la conservation des hypothèques si un immeuble a été apporté en nature.
- Publication d'un avis dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social.
- Immatriculation au registre du commerce et des sociétés (RCS) pour obtenir la personnalité morale.
- Dépôt au greffe du tribunal de commerce du lieu du siège social dans le mois qui suit la création pour une publication BODACC, de :
  - deux copies des statuts
  - deux copies des actes de nomination des organes de gestion
- Déclaration d'existence auprès des services fiscaux, en double exemplaire, 3 mois maximum après la constitution.

*N.B. : Tous les actes passés avant la signature des statuts et l'immatriculation de la société font l'objet d'une reprise automatique lors de l'immatriculation de la société dès lors qu'un état de ces actes a été annexé aux statuts.*



## II. Droits et devoirs des associés

## Droits des associés (1)

- **Participation à la vie sociale**
  - Les associés interviennent dans toutes les décisions importantes concernant le fonctionnement de la société (désignation du gérant, décisions excédant les pouvoirs de celui-ci, etc.).
  - Réunion d'une assemblée au moins une fois par an.
  
- **La transmission des parts par décès**
  - La société n'est pas dissoute par le décès de l'un des associés. Elle continue avec les héritiers et les légataires. Toutefois les statuts peuvent prévoir que la société continuera avec les seuls associés survivants ou avec les héritiers et légataires agréés par les autres associés.
  
- **Le droit de céder les parts sociales**
  - La S.C.I. a été constituée en fonction des individus qui composent la société. C'est la raison pour laquelle un nouvel associé ne peut être toléré sans l'accord des autres. Le Code civil prévoit que l'agrément doit être donné à l'unanimité des associés, les statuts peuvent toutefois prévoir que l'agrément sera donné à une majorité définie ou accordé par les gérants.

## Droits des associés (2)

- Préalablement à la cession, l'associé qui veut se dessaisir de ses parts, doit notifier aux autres associés son projet avec la demande d'agrément de l'acquéreur potentiel.
- Plusieurs cas de figures sont à distinguer :
  - Les associés refusent l'agrément
    - Si c'est en raison du prix, ce dernier sera déterminé par un expert (comptable, conseil financier) désigné par les parties ou le président du tribunal de grande instance statuant en référé.
    - Si c'est en raison de la personnalité du cessionnaire, les autres associés peuvent décider de racheter les parts ; ils ont alors 6 mois pour le faire. Un acquéreur peut également être proposé à l'unanimité par les associés ou encore, la société peut décider de racheter les parts en vue de leur annulation. Les associés peuvent aussi décider la dissolution anticipée (rare car coûteuse). Par ailleurs, le cédant pourra alors s'y opposer en décidant de ne plus céder ses parts
  - Les associés donnent leur agrément
    - La cession est obligatoirement constatée par un écrit (sous seing privé ou authentique).
    - Elle est rendue opposable à la société après avoir été acceptée par le gérant.

## Les obligations des associés

- A l'égard des tiers, chacun des associés répond indéfiniment des dettes sociales. Les créanciers de la société qui n'auront pas été payés pourront se retourner contre les associés quand ils auront engagé une action infructueuse contre la société.
- La répartition de la dette se fera proportionnellement à la part que l'associé possède dans la société (il s'agit d'une responsabilité conjointe et non solidaire). Le cas échéant, le patrimoine personnel de l'associé sera utilisé pour acquitter cette dette si ses avoirs dans la société sont insuffisants.
- La responsabilité des associés est prescrite dans le délai de 5 ans à compter de la publication de la dissolution de la société, d'où l'importance d'effectuer les formalités de publicité de la dissolution.



## III. Le gérant de la S.C.I.

## Un gérant encadré par les statuts

- Les statuts fixent le mode de désignation du gérant (statutaire ou non) qui est généralement, mais pas obligatoirement, choisi parmi les associés.
- En pratique, il est possible de prévoir une cogérance en vue de partager les pouvoirs ou une gérance successive permettant d'organiser à l'avance le remplacement du gérant pour cause de décès, de démission ou de révocation. Toutefois, ces personnes peuvent gérer une société civile immobilière (de location exclusivement) s'il s'agit de la gestion d'un patrimoine familial ou professionnel.
- L'exercice d'une profession libérale est incompatible avec les fonctions de gérant de S.C.I. (cf. avocats, notaires, experts-comptables, etc.).
- La révocation du gérant est décidée par les associés suivant les règles prévues par les statuts.

## Les pouvoirs du gérant

### ■ Dans ses rapports avec les associés

- Il peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société (article 1848 du Code civil) c'est-à-dire aussi bien les actes administratifs de gestion courante, que des actes de disposition (ex : vente de biens sociaux).
- Toutefois, il est possible d'encadrer ses pouvoirs en définissant strictement dans les statuts ses prérogatives. Ainsi, l'on conseille généralement de limiter ses pouvoirs lorsqu'il s'agit d'engager financièrement la société ou de vendre un bien social. La violation des limites aux pouvoirs du gérant prévues dans les statuts aura pour effet d'engager la responsabilité de ce dernier.

### ■ Dans ses rapports avec les tiers

- Pour tous les actes qui entrent dans l'objet de la société, le gérant est engagé à l'égard des tiers (d'où l'intérêt de définir avec précision cet objet).



## IV. Fiscalité des apports

## ■ Plus-values d'apport

- Dans la mesure où l'apport d'un immeuble à une SCI est réalisé par une personne physique, cette opération est susceptible de générer une plus-value taxable dans les conditions de droit commun au taux de 32,5% (taux en vigueur au 01/10/2011, soit 19% + 13,5%), après abattement, et ce, quel que soit le régime fiscal de la société bénéficiaire de l'apport.
  
- *N.B. : Loi de finances rectificative pour 2011- II (Loi n°2011-1117 du 19 septembre)*
  - *Pour les actes signés à compter du 1<sup>er</sup> février 2012, l'abattement annuel sur les plus-values immobilières pour les cessions intervenant après 5 ans de détention du bien sera maintenu. Mais contrairement au régime actuel – abattement de 10 % par an -, celui-ci deviendra dégressif, pour aboutir en pratique à une exonération totale de taxation au bout de 30 ans, au lieu de 15 ans : l'abattement sera de 2 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup>, 4 % pour chaque année de détention au-delà de la 17<sup>ème</sup> et 8 % pour chaque année de détention au-delà de la 24<sup>ème</sup>.*

## Imposition des plus-values (2)

### TAXATION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES : AVANT ET APRÈS

LE TABLEAU COMPLET SUR LESECHOS.FR/PATRIMOINE

ANNÉE DE DÉTENTION AU MOMENT DE LA VENTE	RÉGIME ACTUEL (1)		NOUVEAU RÉGIME (1 <sup>er</sup> FÉVRIER 2012)	
	EN % DE LA PLUS-VALUE	POUR UNE PLUS-VALUE DE 200.000 €	EN % DE LA PLUS-VALUE	POUR UNE PLUS-VALUE DE 200.000 €
1 à 5	31,3% SUR 100%	62.287 €	32,5% SUR 100%	65.000 €
6	31,3% SUR 90%	56.027 €	32,5% SUR 98%	63.700 €
7	31,3% SUR 80%	49.767 €	32,5% SUR 96%	62.400 €
8	31,3% SUR 70%	43.507 €	32,5% SUR 94%	61.100 €
9	31,3% SUR 60%	37.247 €	32,5% SUR 92%	59.800 €
10	31,3% SUR 50%	30.987 €	32,5% SUR 90%	58.500 €
11	31,3% SUR 40%	24.727 €	32,5% SUR 88%	57.200 €
12	31,3% SUR 30%	18.467 €	32,5% SUR 86%	55.900 €
13	31,3% SUR 20%	12.207 €	32,5% SUR 84%	54.600 €
14	31,3% SUR 10%	5.947 €	32,5% SUR 82%	53.300 €
15	EXONÉRATION	0 €	32,5% SUR 80%	52.000 €
16	EXONÉRATION	0 €	32,5% SUR 78%	50.700 €
17	EXONÉRATION	0 €	32,5% SUR 76%	49.400 €
18	EXONÉRATION	0 €	32,5% SUR 72%	46.800 €
19	EXONÉRATION	0 €	32,5% SUR 68%	44.200 €
20	EXONÉRATION	0 €	32,5% SUR 64%	41.600 €
21	EXONÉRATION	0 €	32,5% SUR 60%	39.000 €
22	EXONÉRATION	0 €	32,5% SUR 56%	36.400 €
23	EXONÉRATION	0 €	32,5% SUR 52%	33.800 €
24	EXONÉRATION	0 €	32,5% SUR 48%	31.200 €
25	EXONÉRATION	0 €	32,5% SUR 40%	26.000 €
26	EXONÉRATION	0 €	32,5% SUR 32%	20.800 €
27	EXONÉRATION	0 €	32,5% SUR 24%	15.600 €
28	EXONÉRATION	0 €	32,5% SUR 16%	10.400 €
29	EXONÉRATION	0 €	32,5% SUR 8%	5.200 €
30	EXONÉRATION	0 €	EXONÉRATION	0 €

Note de lecture : la 6<sup>e</sup> année par exemple, vous payez 31,3 % sur 90 % de la plus-value dans le régime actuel et 32,5 % sur 98 % de la plus-value dans le nouveau dispositif.

(1) Dans le régime actuel, vous bénéficiez aussi de l'abattement de 1.000 euros, qui disparaît dès l'entrée en vigueur de la loi.

## ■ Droits d'enregistrement en cas d'apport

- Les apports entrant dans le champ d'application de la TVA immobilière sont exonérés de droits d'enregistrements (articles 810 IV et 810 bis du CGI).
- Apports purs et simples (rémunérés par des droits sociaux)
  - Sont exonérés de droits les apports réalisés lors de la constitution de la société (article 810 bis du CGI) .
  - Le droit fixe est de 375 € ou de 500 € lorsque le capital de la société est supérieur à 225 000 € (article 810 I du CGI).
  - Toutefois, les apports d'immeubles ou de droits immobiliers réalisés par des personnes soumises à l'impôt sur le revenu à des sociétés soumises à l'IS supportent des droits de mutation fixés au taux global de 5% sur la valeur de l'immeuble (article 809, I, 3° du CGI).
- Apports à titre onéreux
  - Ces apports sont fiscalement assimilés à des ventes au profit de la société puisque l'apporteur reçoit une compensation autre que la remise de droits sociaux (prise en charge d'un passif tel qu'un prêt par exemple) et donnent lieu au paiement des droits de mutation de droit commun (5%).



# V. Imposition des bénéficiaires

## Société fiscalement translucide

- Elle n'offre aucun avantage particulier, les résultats de la société étant calculés et fiscalisés selon les règles propres à chacun des associés (Article 8 du CGI). Ainsi, l'imposition des associés dépend de leur qualité.
- Dans la mesure où l'associé est une personne physique, agissant comme une personne privée, les règles de l'impôt sur le revenu continuent de s'appliquer et les résultats sont imposés entre leurs mains dans la catégorie des revenus fonciers, en proportion de leurs droits sociaux.
- Si l'associé est une entreprise (les parts sont inscrites à son actif), les bénéfices de la société seront taxés selon les règles fiscales propres à cette entreprise (BIC, BA imposés selon un régime réel normal ou simplifié).
- Lorsque les entreprises à l'actif desquelles les parts sont inscrites sont imposées sous un autre régime d'imposition que les BIC ou BA visés supra tel que le forfait BIC et BA ou le micro-BIC, le produit des parts est imposé dans la catégorie des revenus fonciers.
- Si l'associé est une société soumise à l'IS, les produits des parts sont incluses dans les résultats soumis à l'IS.

## Société assujettie à l'impôt sur les sociétés

- Perçus par la société, les bénéfices seront alors soumis à l'IS dont le taux proportionnel est plus favorable que celui des tranches les plus élevées du barème progressif de l'impôt sur le revenu : 33,33% (pouvant être réduit à 15% pour la fraction du bénéfice inférieur à 38 120 €) vs [41% +13,5%-5.8% (N+1)]
- En cas de distribution aux associés personnes physiques, ils supportent ensuite l'impôt sur le revenu, après correction de l'abattement de 40% (les associés, sociétés passibles de l'IS, ne bénéficient pas de cet abattement et incluent les dividendes dans leur résultat). Mais à défaut d'être distribués, ces bénéfices pourront être réinvestis sans taxation des associés.

*N.B.: Les associés maîtrisent les dates et les limites dans lesquelles ils peuvent procéder à une distribution par la société, tandis que lorsque celle-ci n'a pas opté pour l'IS, les bénéfices génèrent un revenu soumis de plein droit au barème progressif de l'impôt sur le revenu entre les mains des associés, même s'ils n'ont pas besoin de ce revenu supplémentaire et, surtout, même s'ils ne l'appréhendent pas.*

- Une telle structure permet d'amortir les immobilisations ainsi que les frais d'acquisition, ce qui est plus favorable que la déduction forfaitaire appliquée aux loyers bruts encaissés dans le cadre de l'impôt sur le revenu.
- L'ensemble des frais financiers est déductible sans nécessité qu'ils soient directement exposés pour l'acquisition d'un revenu taxable.
- Une telle structure paraît donc bien adaptée à une accumulation réalisée par voie de financement externe.
- L'option à l'impôt sur les sociétés a toutefois un caractère irrévocable.

## Tableau synoptique

Critère de choix	Société translucide soumise à l'IR	Société opaque soumise à l'IS
<b>Taxation des bénéfices</b>	Régime encaissements / décaissements. Les résultats taxés indépendamment de leur distribution au barème progressif de l'IR + 13,5%(-5,8% N+1)	Régime créances acquises / dépenses certaines. Les bénéfices sont soumis à l'IS, après déduction des charges et amortissements, au taux de 15% jusqu'à 38 120 € 33,33% au-delà. Les bénéfices <u>distribués</u> (nets d'amortissement et d'IS) sont imposables au nom de chaque associé à l'IR en tant que dividendes (catégorie des RCM) soit : abattement de 40% + abattement de 1 525€ ou 3 050€ selon la situation familiale
<b>Possibilité de faire des réserves en franchise d'impôt</b>	NON	OUI
<b>PV en cas de vente de l'immeuble</b>	PV des particuliers (32,5%). Exonération totale au bout de 30 ans de détention.	Imposition à l'IS. Pas d'exonération prévue.
<b>PV en cas de vente des parts</b>	PV des particuliers (32,5%). Exonération totale au bout de 30 ans de détention.	PV de cession de valeurs mobilières au taux de 32,5%. Pas d'exonération pour durée de détention.
<b>Déduction des frais d'acquisition</b>	NON	OUI
<b>Report des déficits</b>	10 ans	Report illimité
<b>Imputation des déficits sur le revenu des associés</b>	Pas de limite pour l'imputation sur les revenus fonciers. Imputation sur le revenu global dans la limite de 10 700€ à l'exception des intérêts d'emprunt.	NON
<b>Travaux</b>	Déductibles si le bien immobilier est loué	Amortissables
<b>Déduction des intérêts d'emprunt pour l'acquisition des parts</b>	OUI	NON
<b>Amortissement</b>	NON	OUI mais trésorerie captive car on ne peut distribuer que le résultat comptable
<b>Coût de la dissolution</b>	Faible	Elevé

## VI. Cession d'immeubles détenus par une société à prépondérance immobilière

*Sont considérées comme étant à prépondérance immobilière les sociétés dont l'actif est composé pour plus de 50 % d'immeubles bâtis, non bâtis ou de droits portant sur ces biens (article 219, I, a sexies-0 bis du CGI). Cette proportion s'apprécie en fonction de la valeur réelle des éléments d'actif à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession.*

*Les immeubles affectés par la société à sa propre exploitation ne doivent pas être pris en compte pour l'appréciation du pourcentage de 50 %.*

## Société fiscalement translucide

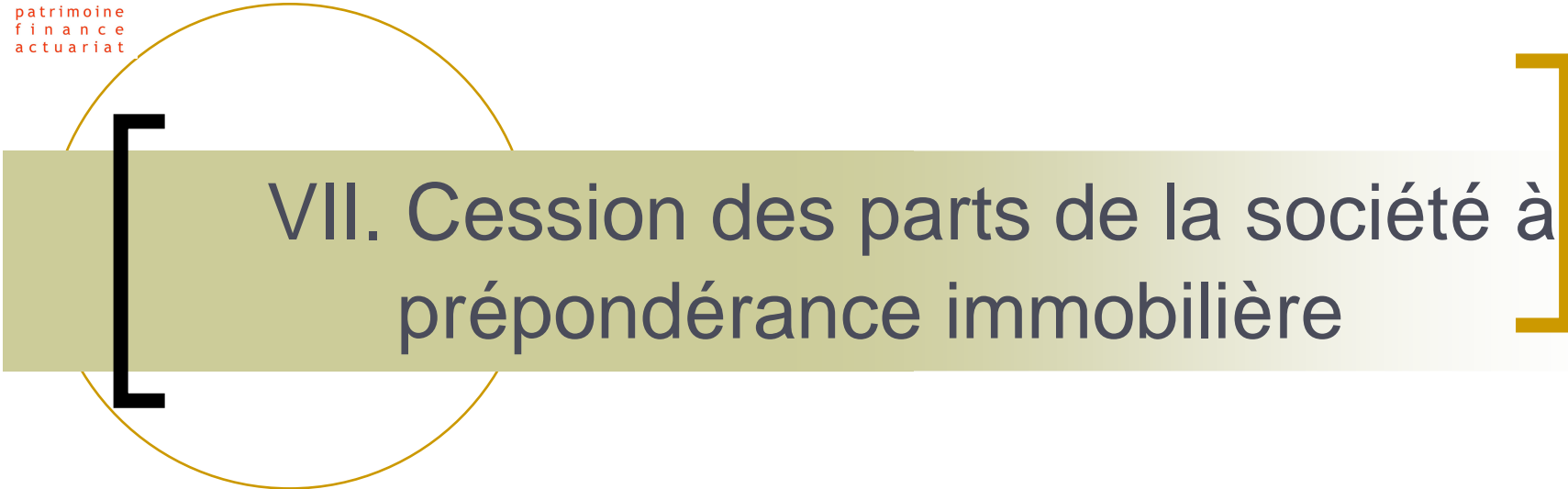
- Les droits d'enregistrement sont dus par l'acquéreur au tarif de droit commun (5,09%).
- Le régime d'imposition des plus-values immobilières (article 150 U et suivants du CGI) s'applique aux cessions d'immeubles réalisées occasionnellement par l'intermédiaire de SCI. Les plus-values de cession d'immeubles sont ainsi calculées et taxées dans les mêmes conditions que si elles avaient été réalisées directement par la personne physique porteur de parts, soit au taux de 32,5%.
- La plus-value ainsi réalisée est déterminée au niveau de la société (c'est-à-dire en fonction de la date d'acquisition et de vente du bien par la société), mais elle est imposable au nom de chaque associé présent à la date de cession de l'immeuble au prorata de ses droits sociaux.
- L'impôt acquitté par la société est libératoire de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dû par les associés (CGI art. 150 VF, II).

## Société assujettie à l'impôt sur les sociétés

- Les droits d'enregistrement sont dus par l'acquéreur au tarif de droit commun (5,09%).
- Il convient d'appliquer le régime des plus-values professionnelles à court et/ou long terme. Ces plus-values sont taxées chez la société.
- La plus value se calcule par la différence entre le prix de cession de l'immeuble et sa valeur nette comptable, c'est-à-dire son prix d'acquisition minoré des amortissements pratiqués (la totalité des amortissements pratiqués est considérée comme une plus-value à court terme).

- Le tableau ci-après présente de façon schématique la définition des plus-values et moins-values à court terme (CT, 33 1/3% ) ou à long terme (LT, 19%).

Nature des biens cédés	Plus-values		Moins-values	
	Durée de détention			
	moins de 2 ans	2 ans et plus	moins de 2 ans	2 ans et plus
Éléments amortissables	CT	<u>CT dans la limite de l'amortissement déduit</u>	CT	CT
		LT au-delà		
Éléments non amortissables	CT	LT	CT	LT



## VII. Cession des parts de la société à prépondérance immobilière

## Société fiscalement translucide

- Les droits d'enregistrement sont dus par l'acquéreur au tarif de droit commun (5% sans plafonnement ni abattement) sur la valeur vénale des parts.

*N.B. : Entre la cession des parts (5%) et la cession de l'immeuble (5,09%), il n'y a à priori pas de différence notable de coût. En revanche, la différence peut provenir de l'assiette notamment s'il y a un passif important (emprunt ou compte courant dans la société)*

- La cession de droits sociaux d'une société transparente est considérée porter directement sur les immeubles représentés par ces titres.
- Les règles de plus-values immobilières des particuliers (article 150 UB du CGI) sont applicables aux cessions des parts de SCI réalisées par des particuliers (article 150 U et suivants du CGI). Les frais d'acquisition sont toutefois pris en compte pour leur montant réel sans possibilité d'appliquer le forfait de 7,5%, ni le forfait de 15% pour travaux.
- L'impôt acquitté par la société est libératoire de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dû par les associés (CGI art. 150 VF, II).
- La plus-value ainsi réalisée est déterminée au niveau de l'associé c'est-à-dire en fonction de la date d'acquisition et de vente des parts par l'associé (Instr. 4 août 2005 : BOI 8 M-1-05).

*N.B. : En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserve, le délai de détention est calculé par rapport à la date d'acquisition des titres initiaux.*

## Société assujettie à l'impôt sur les sociétés

- Les droits d'enregistrement sont dus par l'acquéreur au tarif de droit commun (5%) sur la valeur vénale des parts.
- Avant l'entrée en vigueur de l'article 10 de la loi de finances pour 2004, le régime de la prépondérance immobilière s'appliquait aux cessions de valeurs mobilières ou de droits sociaux de sociétés non cotées à prépondérance immobilière. Il pouvait donc s'agir aussi bien des cessions de titres de sociétés de personnes que de sociétés de capitaux.
- L'article 10 de la loi de finances pour 2004 restreint le champ d'application de ce régime particulier en le limitant aux sociétés qui relèvent des articles 8 à 8 ter du CGI.
- Dorénavant le régime applicable aux cessions de parts, par une personne physique, de SCI ayant opté pour l'IS relève du régime de cession des valeurs mobilières et de droits sociaux prévu aux articles 150-0 A et suivants du CGI. La plus-value est donc taxée au taux de 32,5% sans abattement de l'article 150 OD bis.
- Les plus-values sont mentionnées dans la déclaration annuelle d'IR de l'associé, dès le premier euro de cession.
- Les plus-values réalisées par les associés sont imposées dans le cadre des plus-values professionnelles pour les parts détenues par une entreprise relevant de l'IS de plein droit.



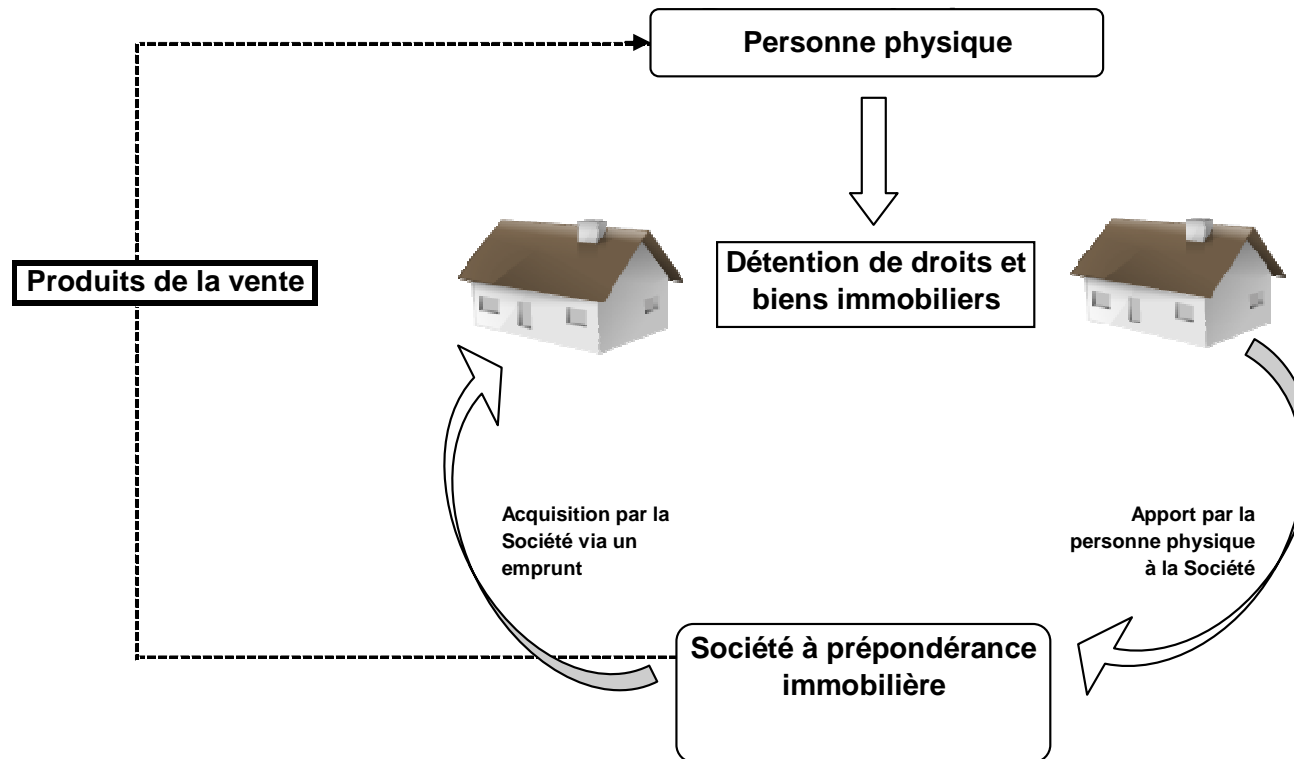
# VIII. Cas pratiques

- I. Cas pratique n°1 : Restructuration d'un Patrimoine Immobilier **Locatif**
  
- II. Cas pratique n°2 : Restructuration d'un Patrimoine Immobilier de **Jouissance**

## Cas pratique n°1: Exposé des faits

- M. et Mme Dupond sont propriétaires d'un patrimoine locatif composé de deux biens d'une valeur de 500 000 € chacun, soit 1 million d'€ au total, qu'ils détiennent depuis plus de 30 ans. Les deux biens génèrent 60 000 € de revenus bruts annuels et 15 000 € de charges.
- Disposant de revenus salariés à hauteur de 120 000 €, ils sont actuellement imposés au taux marginal de 41 %. Par ailleurs, la valeur de leur patrimoine est estimé à 3 millions d'€ et sont donc redevable de l'ISF. Ils ont deux enfants majeurs, détachés du foyer fiscal de leurs parents.
- Pour optimiser la situation fiscale du couple et transmettre une partie de son patrimoine à leurs enfants, l'un des biens est apporté à une SCI, l'autre lui est vendu.

## Cas pratique n°1: Représentation schématique



## Cas pratique n°1: L'opération d'apport

- L'apport du premier bien à la SCI pour une valeur de 500 000 € ne subit aucun frottement fiscal, puisque le bien est détenu depuis plus de 30 ans. Les époux Dupond ne sont donc pas redevable de l'impôt sur les plus-values.
- L'opération n'est par ailleurs pas soumise aux droits d'enregistrement, s'agissant d'un apport pur et simple. Les apports purs et simples réalisés par une personne physique lors de la constitution d'une société non passible de l'impôt sur les sociétés sont exonérés de DE (375 ou 500 € si augmentation de capital).

## Cas pratique n°1: L'opération de vente

- Le couple vend son second bien à la SCI qui s'endette à hauteur de 500 000 € sur 15 ans, via un prêt amortissable de 3,80 % (avec assurance). Le montant du remboursement atteint donc 43 782 €/an.
- Pour rembourser l'emprunt, la SCI bénéficie de 60 000 € de revenus annuels générés par les deux biens. Le montant du remboursement est composé à hauteur de 18 564 € d'intérêts la première année (arrondi à 20 K€). Compte tenu des charges de gestion qui s'élèvent à 15 000 €, la SCI affiche un résultat foncier de 25 000 € la première année.

## Cas pratique n°1: Placement des disponibilités

- Les 500 000 euros retirés de la vente sont placés sur un contrat d'assurance vie, ce qui permet ainsi aux parents de diversifier leur patrimoine et de disposer de liquidités en cas de besoin.
- La première année, avec un rendement de 5% net, le contrat procurerait aux époux 25 000 € de produits, que ces derniers pourront, au choix, retirer du contrat ou capitaliser en son sein.

## Cas pratique n°1: Objectif de transmission...

- Parallèlement, les parents veulent transmettre des parts de la SCI à leurs enfants. L'opération est calculée sur la base de 500 000 €, car, bien qu'elle soit composée de deux biens d'une valeur totale d'1 million d'€ à l'actif, le capital de la SCI vaut 500 000 € du fait de son endettement. Sur cette valeur est appliquée *de facto* une décote de 20 % justifiée par l'absence de marché et des clauses d'agrément qui limitent la cessibilité des parts. Les droits sont donc calculés sur la base d'une valeur de la SCI de 400 000 €.
- Les parents souhaitent transmettre 50 % des parts en pleine propriété à leurs enfants, soit 25 % à chaque enfant (100 000 € chacun). N'ayant pas réalisé de donation depuis - de 10 ans, chacun des parents peut transmettre 159 325 € à chacun des enfants en exonération de droits de donation, soit 318 650 € au total par parent.

## Cas pratique n°1: ...tout en conservant la gestion

- La société se présente alors comme un moyen de dissocier habilement la propriété du patrimoine, du pouvoir de le gérer.
- Les statuts d'une société, et plus spécifiquement d'une société civile, peuvent être aménagés conformément aux souhaits des associés d'origine et faciliter le règlement de situations impliquant une transmission progressive.
- La SCI permet notamment au donateur de continuer à maîtriser le sort des actifs en conservant une certaine quotité de parts sociale.
- Le donateur aura d'autant plus de pouvoir sur les actifs sociaux si :
  - il se nomme gérant de la société. Tous les pouvoirs peuvent notamment être concentrés dans la personne du gérant.
  - les statuts prévoient que le gérant statutaire n'est révocable qu'à une majorité qualifiée qui ne saurait être atteinte sans les droits de vote attachés aux parts des parents ayant vocation à être conservés.

## Cas pratique n°1: Intérêt économique

*Les parents se libèrent de leur imposition sur les revenus fonciers, diminuent leur cotisation ISF, diversifient leurs placements et transmettent leur patrimoine foncier à leurs enfants tout en conservant le contrôle.*

- **Un patrimoine immobilier liquéfié** : Le patrimoine est diversifié car composé d'un actif immobilier détenu par la société et d'un actif financier provenant du produit de la vente. En cas de besoin, le contrat d'assurance vie pourra être ponctionné par le biais de rachats partiels afin de compléter le revenu nécessaire à leur train de vie.
- **Un effet de levier financier** : Le remboursement du prêt consenti à la société absorbe une quote-part des revenus fonciers générés par l'immeuble. Les revenus du bien sont affectés à une dette liée à l'acquisition du patrimoine social.

## Cas pratique n°1: Intérêt fiscal & patrimonial

- **Un effet de levier fiscal** : Lorsque la société emprunte pour acquérir des revenus fonciers les intérêts sont toujours déductibles du revenu imposable. La part du revenu foncier soumis à l'impôt sur le revenu est alors réduite d'autant.
- **Une transmission optimisée tout en conservant le contrôle** : Les parts sont évaluées à leur valeur d'actif net :
  - Le passif contracté pour l'acquisition des immobilisations vient en déduction de la valeur vénale des actifs.
  - La valeur des parts de la société civile obère l'assiette des droits de mutation à titre gratuit.

## Cas pratique n°1: Conclusion

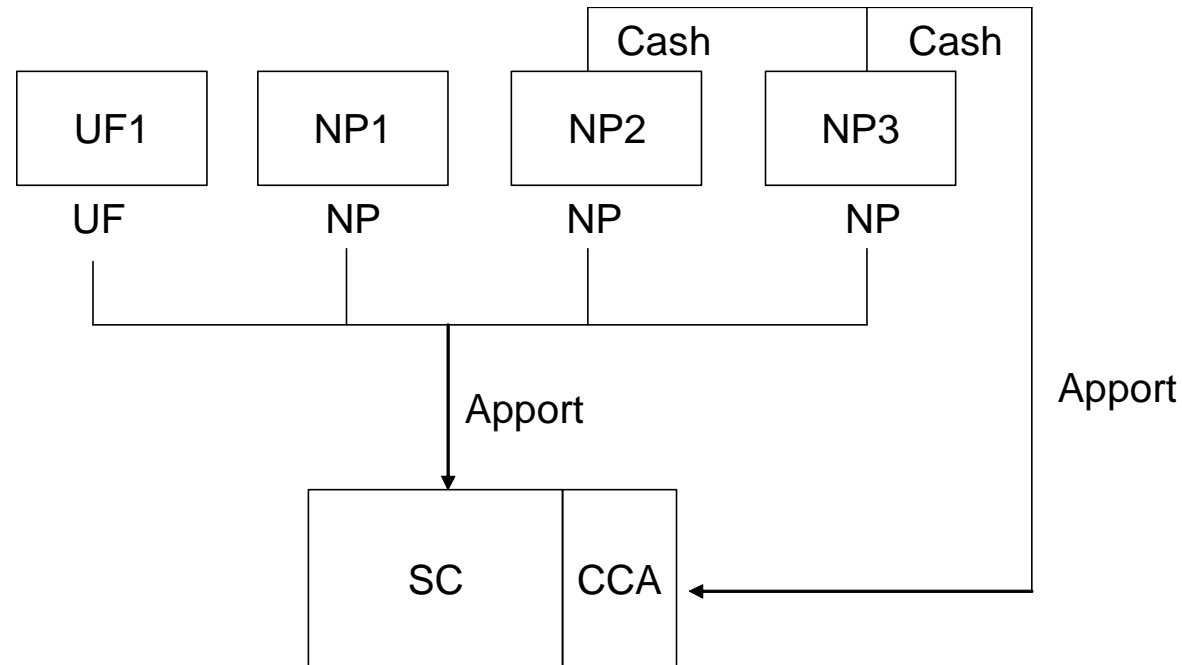
Epoux Dupond	Sans restructuration du patrimoine foncier locatif	Avec restructuration du patrimoine foncier locatif	Bilan financier année N
Valeur du patrimoine immobilier	1 000 000 €	200 000 € 1 000 000 € (500 000) dette (200 000 après décote) transmis	
Patrimoine net taxable à l'ISF	3 000 000 €	2 700 000 € Pat hors SCI 2 500 000 € 50% SCI : 200 000 €	
Revenus	Salaire : 120 000 € RF net 45 000€	Salaire : 120 000 € Résultat foncier 12 500 € (RF net divisé par 2)	- 32 500 €
IR	36 015 €	25 017 €	15 386 €
PS	6 075 € dont 2610 € déductible année N+1	1 688 € dont 725 € déductible année N+1	
ISF 2011	16 389 €	13 419 €	2 970 €
Bilan			- 14 145 €
Financement			2,83% du CAV

## Cas pratique n°2: Exposé des faits

- Suite au décès de son époux en 1980, Madame Durand détient l'usufruit de la moitié d'une maison sise à Deauville, l'autre moitié étant détenue en pleine propriété. Ses trois fils ont quant à eux reçus la nue-propriété indivise du bien. Ce bien constitue la résidence secondaire de la famille.
- D'importants travaux de rénovation sont à réaliser mais Madame Durand ne souhaite, ni ne peut, disposer de ses avoirs pour les financer.
- Seulement deux des nus-propriétaires souhaitent contribuer au financement des travaux de remise en état de la propriété.
- Ce bien est estimé, à date, 1 000 000 €. Les travaux sont évalués à 500 000 €.
- Madame Durand ne souhaite pas transmettre l'usufruit qu'elle détient.
- **Problématique** : les nus propriétaires souhaitent financer les travaux sans que leurs contributions ne se réalisent à leur détriment.

## Cas pratique n°2: Représentation schématique

- Dans un souci d'organisation patrimoniale actuelle (pérenniser le patrimoine familial), à venir (matérialisation du coût des travaux) et future (planification transmissive), une SCI sera créée par apport du bien immobilier.



## Cas pratique n°2: Apport des droits de chacun à la constitution de la SCI

Droits sur Résidence			
	Pleine propriété	Usufruit	Nue-propriété indivise
UF	50	50	
NP1			16,6
NP2			16,6
NP3			16,6
Report des droits par apport à la SCI à créer (en %)			
	Pleine propriété	Usufruit	Nue-propriété
UF	50	50	
NP1			16,6
NP2			16,6
NP3			16,6

## Cas pratique n°2: Incidences fiscales

- Droits d'enregistrement : exonération si les apports sont réalisés lors de la constitution de la SCI.
- Plus-value : exonération car le bien est détenu depuis plus de 30 ans.

## Cas pratique n°2: Financement des travaux

- Les deux nus-propriétaires soucieux de prendre à leur charge le montant des travaux contractent un emprunt.
- Ils apportent en compte courant d'associé les capitaux empruntés qui serviront au financement des travaux.

- **Pérennité du patrimoine familial :**
  - la SCI permet d'assurer l'entretien de la maison familiale malgré l'absence de volonté unanime des différents propriétaires ou l'impossibilité de faire face aux dépenses pour certains.
  - La SCI permet par la suite d'échapper aux règles de l'indivision qui est par nature précaire.
  
- **Matérialisation du financement des travaux :** le compte courant d'associé permet de matérialiser une dette de la société envers les associés. Les conditions de remboursement sont souvent précisées dans les statuts ou dans une convention passée entre la société et l'associé.