IMMOBILIER

Le baromètre des fonds

– 2,31 %

ACTIONS ALLEMAGNE
L'économie allemande stagne et des rigidités structurelles freinent sa reprise. La politique erratique de Trump pèse aussi sur l'industrie allemande qui dépend des exportations. Dans ce climat, les fonds dédiés perdent encore 2,31 % sur un mois.

+ 1,49 %

ACTIONS ÉTATS-UNIS
Les fonds axés sur Wall Street gagnent 1,49 % sur un mois. Les investisseurs ont récemment salué l'espoir de la fin du blocage budgétaire américain (« shutdown »), qui paralyse une partie des services publics depuis une durée record de quarante jours.

Quantalys, le 10/11/2025

La création d'une société civile immobilière permet de faciliter la gestion et la transmission du patrimoine immobilier. Ce montage offre des avantages fiscaux et juridiques, mais comporte aussi des pièges, notamment en cas de mauvaise anticipation.

Les clés pour réussir la création d'une SCI familiale

Laurence Boccara

La société civile immobilière (SCI) est souvent la structure conseillée dès lors qu'il s'agit pour des parents d'anticiper et d'organiser la transmission en douceur d'un bien de famille ou locatif ayant vocation à être détenu sur une longue période. La condition préalable de la création d'une telle société, qui a vocation à abriter un bien physique comme des parts de SCPI : être au moins deux associés. *« Les parts sociales fractionnables d'une SCI s'avèrent plus simples à partager entre associés plutôt que l'indivision, susceptible de bloquer en cas de désaccord »*, signale Arlette Darmon, notaire à Paris.

Grâce à une donation des parts couplée à la rédaction de statuts sur mesure par un notaire ou par un avocat, les parents décident d'attribuer une partie des parts de la SCI à leurs enfants (mineurs ou pas), qui deviennent associés, tout en continuant à garder la main sur le bien immobilier. *« Les parents donateurs peuvent ainsi définir la répartition des revenus, organiser les pouvoirs de gestion sur le bien et préciser notamment les conditions dans lesquelles ils pourront l'occuper ou décider d'éventuels travaux »*, précise Alix Guégan, ingénieure patrimonial chez Milleis Banque Privée.

Shutterstock

● ÉVITER LES PROBLÈMES DE L'INDIVISION

« Avec une SCI, les parents sont en mesure de séparer le pouvoir et l'avoir du pouvoir », résume Arlette Darmon. Et *« si les statuts de la société le prévoient, le parent gérant peut vendre le bien sans demander l'avis aux associés. Alors qu'il est nécessaire d'obtenir l'accord à l'unanimité des enfants lorsque le bien est détenu avec eux en indivision ou en démembrement de propriété »*, souligne Thibault Cassagne, responsable ingénierie patrimoniale de La Financière de l'Echiquier.

Pour garantir la pérennité de la détention du bien, les statuts peuvent préciser les conditions de sortie et d'entrée des associés. L'usage de la SCI ne se limite pas aux membres d'une même famille. *« Ce mode de détention est privilégié par des amis ou des proches souhaitant détenir à plusieurs un bien immobilier (comme une maison de campagne) tout en évitant les écueils de l'indivision »*, ajoute Alix Guégan.

● CRÉER LA STRUCTURE EN AMONT DE L'ACHAT

Le montage le plus approprié consiste à créer cette structure en amont de l'achat. *« Car si l'on est déjà propriétaire d'un bien et que l'on souhaite l'apporter a posteriori à une SCI, l'opération sera assimilée à une vente »*, précise Arlette Darmon. En conséquence, *« selon le régime fiscal de la SCI et le type d'apport, il faudra potentiellement s'acquitter des droits d'enregistrement, de l'ordre de 5 %, ainsi que d'un paiement éventuel de l'impôt sur la plus-value »*, ajoute Victor Romualdi, responsable de l'expertise patrimoniale chez iVesta Family Office.

● DONATIONS ET DÉMEMBREMENT

En logeant un bien dans une SCI, des parents se donnent la possibilité de transmettre en douceur des parts à leurs descendants. Si cela s'anticipe tôt, cela passe par des donations calibrées des parts, au bénéfice des enfants, dans le respect de l'abattement en vigueur de 100.000 euros par parent et par enfant, reconstituable tous les quinze ans. *« En présence d'un démembrement des parts et de statuts adaptés, les usufruitiers conservent la maîtrise de la gestion du bien et en perçoivent les revenus »*, rappelle Sandrine Quilici, directrice de l'ingénierie patrimoniale de Norman K. A leur décès, la pleine propriété des parts se reconstituera au profit des enfants sans frottement fiscal ni droits de succession.

Autre atout de ce dispositif : créer une SCI familiale qui s'est endettée pour acheter un bien locatif. Alors, la transmission de la nue-propriété peut se réaliser à moindre coût fiscal. *« Les droits de donation sont ici maîtrisés, la valeur vénale transmise étant faible, voire nulle. En effet, la valeur d'une société s'apprécie en fonction de son actif, le bien immobilier, et de son passif, l'emprunt contracté. La situation est idéale lorsque les loyers perçus permettent d'assurer le remboursement de la dette »*, précise Sandrine Quilici.

● LES ERREURS FRÉQUENTES

Les pièges liés à ce montage existent. Une erreur fréquente consiste à loger dans une SCI un bien acheté avec du cash des parents et où figurent des enfants associés. *« Au décès des parents, les éventuelles sommes présentes sur ce compte courant d'associés constitueront une créance et seront prises en compte à l'actif de la succession. Autrement dit, elles entreront dans le calcul des droits de succession payables par les héritiers. Il ne faudra pas sous-estimer cet effet fiscal et tenir une comptabilité claire »*, avertit Sandrine Quilici.

> En cas de difficulté financière de la SCI, il n'existe pas de solidarité financière entre les associés.

L'autre mauvaise idée consistera aussi à financer un bien avec un crédit et donner dans la foulée des parts aux enfants. *« La donation anticipée de parts de SCI acquérant un bien à crédit donne l'illusion d'une transmission optimisée car la base taxable se trouve réduite du montant du prêt. Mais si le bien est un bien de jouissance, les échéances de prêt payées après la donation seront réintégrées dans la succession, ce qui vient à réduire l'intérêt de ce schéma »*, poursuit Victor Romualdi. *« Cette stratégie ne s'envisage que lorsque la SCI détient des biens générateurs de revenus, ce qui facilite le remboursement de l'emprunt »*, nuance Thibault Cassagne.

● ATTENTION À LA RÉSIDENCE PRINCIPALE

Un autre mauvais réflexe : mettre sa résidence principale dans une SCI. Les raisons en sont multiples. D'abord, avec ce mode de détention, un contribuable assujetti à l'IFI se prive de l'abattement de 30 % prévu pour la résidence principale. *« Il y aura à la place la décote appliquée pour cause d'illiquidité des parts de la SCI, mais ce sera toujours inférieur à 30 % »*, indique Séverine Flottes de Pouzols, présidente de la Financière de l'Aubrac, un cabinet en gestion de patrimoine. Ensuite, mieux vaudra rester propriétaire en direct de son habitation principale afin de protéger le conjoint survivant. *« Or, le droit d'usage et d'habitation s'applique d'office dès lors que le bien est détenu en direct par le couple marié ou pacsé »*, indique Séverine Flottes de Pouzols.

Enfin, avec ce genre de structure, ne jamais sous-estimer « la responsabilité illimitée » des associés. En cas de difficulté financière de la SCI, il n'existe pas de solidarité financière entre eux. *« Toutefois, c'est seulement après avoir poursuivi en vain la SCI que les créanciers pourront se tourner vers chaque associé sur leur patrimoine personnel, en divisant leur recours pour réclamer leur créance à hauteur de la fraction des parts détenues par chacun »*, précise Alix Guégan. ■

Impôt sur le revenu ou sur les sociétés, faire le bon choix

Une SCI peut être imposable à l'IR ou à l'IS. Un choix notamment guidé par la nature du bien détenu et par la nécessité, ou pas, de le détenir sur une longue durée.

Selon une légende urbaine trop souvent colportée, détenir des biens via une société civile immobilière (SCI) ne permet pas de ne pas payer d'impôts. Toutefois, les gains sont taxables selon le régime choisi. Lorsqu'il s'agit de l'impôt sur le revenu (IR), la note fiscale dépend de la tranche marginale d'imposition à laquelle s'ajoutent les prélèvements sociaux.

La ponction sur les revenus locatifs peut, actuellement, s'élever jusqu'à 62,2 % (45 % + 17,2 %). En optant pour le régime de l'impôt sur les sociétés (IS), la taxation s'élève à 15 % dès lors que le bénéfice imposable de la société n'excède pas 42.500 euros. Plus que le taux, préférer tel ou tel mode d'imposition va surtout dépendre de l'objectif poursuivi. *« Il n'existe pas de règle uniforme. Cette décision se prend au cas par cas selon la nature du bien (de famille, résidence secondaire, bien locatif), de la situation personnelle, fiscale et patrimoniale de la personne qui envisage cette structure »*, insiste Sandrine Quilici, directrice de l'ingénierie patrimoniale de Norman K. Parfois, le choix dépend du mode de financement de l'acquisition, soit au comptant ou à crédit.

En cas de location meublée

Pour mémoire, une SCI assujettie à l'IR relève du régime des revenus fonciers. Un bien logé dans cette structure doit obligatoirement être loué nu. Cela exclut de fait la location meublée non professionnelle (LMNP) ou de courte durée, des scénarios en vogue chez les bailleurs privés. Si cette activité de meublé, donc interdite, venait à être découverte par le fisc, cela donnerait lieu à une requalification.

Pour exercer une activité de location meublée, la SCI doit obligatoirement être imposée à l'IS. *« Cette option peut notamment convenir lorsque les revenus locatifs sont encaissés, capitalisent et ne sont pas automatiquement versés aux associés. Cette structure joue alors un rôle de "cash box". Les revenus ne sont imposables à la flat tax à 30 % que s'ils sortent de la SCI et sont distribués sous forme de dividendes. La taxation à l'IS subsiste que les dividendes soient distribués ou pas »*, indique Séverine Flottes de Pouzols, conseillère en gestion de patrimoine, fondatrice du cabinet La Financière de l'Aubrac.

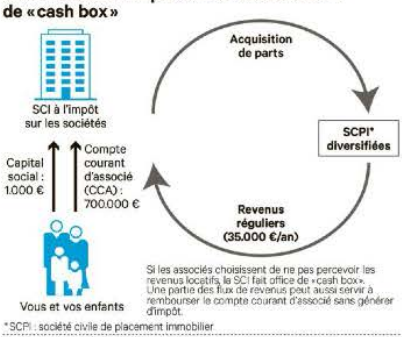
Mais il existe des inconvénients, notamment à la revente d'un bien. Dans le cadre d'une cession, la société à l'IS ne bénéficie pas, comme à l'IR, de l'abattement sur les plus-values par année de détention avec une exonération totale après trente ans.

Exemple

Imposée à l'impôt sur le revenu de 41 %, une contribuable ayant perçu un héritage de 700 000 euros crée une SCI à l'IS et apporte ces fonds à la société via un compte courant d'associés. Gérante, elle détient cette structure avec ses trois enfants. Cet argent permet à la SCI d'investir dans plusieurs parts de SCPI diversifiées. Ce placement dans la pierre papier génère 35.000 euros de revenus réguliers. Les loyers logés dans la SCI sont imposés à hauteur de l'IS, soit au taux de 15 % (jusqu'à 42.500 euros de bénéfices) au lieu de 68,2 % (41 % + 17,2 %) en SCI à l'IR. Il existe une décote de 20 % sur la valeur des parts à déclarer à l'IFI. Par la suite, la contribuable peut choisir de transmettre ses parts à ses enfants en démembrement de propriété.

« La plus-value sur la vente d'un bien immobilier est imposée au même titre que les autres bénéfices de la société à l'IS. Et la plus-value sera d'autant plus importante que la date d'acquisition est ancienne, car les amortissements passés seront taxés à l'IS. Par la suite, si les associés veulent sortir les capitaux de la société, l'imposition des dividendes se fera à la flat tax », souligne Thibault Cassagne, responsable ingénierie patrimoniale de La Financière de l'Echiquier. *« Passer de l'IR à l'IS n'est pas sans conséquences fiscales, car cette opération vaut cession, engendrant une imposition de plus-values latentes ou report de taxation au jour de la cession du bien »*, rappelle Victor Romualdi, responsable de l'expertise patrimoniale chez iVesta Family Office. En conclusion, *« optez pour une SCI à l'IR pour un bien de jouissance (résidence secondaire, bien de famille) ou une location nue. En revanche, préférez une SCI à l'IS pour un patrimoine locatif meublé, structuré, transmissible et intergénérationnel »*, résume ce dernier. — ***L. Bo.***

Quand la SCI à l'impôt sur les sociétés sert de « cash box »



* SCPI : société civile de placement immobilier

« LES ECHOS » / SOURCE : LA FINANCIÈRE DE L'AUBRAC