



# Investir en SCI

## Pourquoi ?

Eviter l'indivision sur un bien immobilier ;  
Organiser la transmission des biens

## Quels intérêts ?

---

Eviter l'indivision

- Chacun des indivisaires peut demander à sortir de l'indivision : la menace de l'action en partage empêche d'envisager des projets à long terme sur les biens indivis.
- La SCI, par la nomination d'un gérant, facilite la gestion courante des biens immobiliers, alors qu'en indivision, les actes de gestion nécessitent l'accord des 2/3 .
- Dans une indivision, l'héritier d'un co-indivisaire peut demander à rompre l'indivision afin de retrouver la liquidité de ses parts indivises. Dans une SCI, les conditions d'entrées et de sorties des sociétaires peuvent être fixées dans les statuts par des clauses d'agrément.

Organiser la transmission des biens

La SCI permet d'organiser, aisément, la répartition d'un patrimoine immobilier, divisé en nombre de parts de valeur identique. La protection du conjoint pourra également être renforcée en le nommant « gérant de la SCI ».

## Caractéristiques

---

Associés : au minimum 2.

Un couple marié et leurs enfants, même mineurs mais sous certaines conditions, peuvent être associés<sup>2</sup>. Les associés sont responsables indéfiniment au prorata de leur nombre de parts.

Capital social : pas de montant minimal.

Remarque : SCI à capital faible ou élevé ?

Dans l'hypothèse d'une vente ultérieure des parts de la SCI, la plus-value se calcule à partir de la valeur nominale des parts. Ainsi, au jour de la cession, plus l'écart entre la valeur nominale et la valeur vénale

Nous vous rappelons qu'il ne s'agit pas d'une consultation juridique mais de simples pistes de réflexions devant être impérativement validées par des avocats, notaires... seuls habilités à rendre des consultations tel stipulé dans l'avertissement [www.joptimiz.com/avertissement](http://www.joptimiz.com/avertissement). Ces pistes de réflexion sont établies en fonction des informations que vous avez portées à notre connaissance. Elles tiennent compte de la législation en vigueur au jour de leur finalisation. Certaines pistes devront être revues si des changements en matières juridique et fiscale interviennent après la remise de cette fiche.

des parts sera importante, plus la plus-value générée à l'occasion de la cession sera importante.

- Si vous désirez céder ultérieurement les parts de la SCI, il paraît judicieux de constituer une SCI à capital élevé.
- Si les parts ne sont pas destinées à être revendues mais transmises, la SCI à capital faible peut être préférée (les droits d'enregistrement sont alors calculés sur la valeur vénale des parts).

Modalités de mise en société :

La mise en société de biens immobiliers peut se faire par apport (en numéraire ou en nature) et/ou par cession des biens à la dite société.

L'apport ou la cession des biens peuvent être opérés en pleine propriété ou en démembrement de propriété.

• **Taxation de la mutation**

Apport	Droits dus sur les apports (lors de la constitution)
<b>Pur et simple*</b>	<p>Ø SCI à l'IR : droit fixe = 0 €</p> <p>Ø SCI à l'IS : <math>\frac{\text{apport en numéraire}}{\text{apport en nature}}</math> Ø droit fixe = 0 €                      Ø 5 % pour les biens immobiliers***</p>
<b>A titre onéreux**</b>	Soumis aux droits de mutation afférents à la nature du bien apporté .

\* C'est l'apport traditionnel d'un actif rémunéré par des parts sociales.  
 \*\* C'est un apport rémunéré par un équivalent soustrait aux risques sociaux (espèces,...).  
 \*\*\* Toutefois ces apports peuvent bénéficier du régime de faveur (droit fixe nul) si l'apporteur prend l'engagement de conserver ces titres pendant 3 ans depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2002.

• **Taxation des plus-values en cas d'apport ou de cession du bien à la SCI**

L'apport et la cession sont considérés comme des mutations à titre onéreux susceptibles d'être taxées au titre des plus-values de cession.

Apporteur	Régime fiscal
<b>Personne physique ou personne morale à l'IR</b>	Régime des plus-values immobilières des particuliers
<b>Personne morale à l'IS</b>	Régime des plus-values professionnelles « court terme »*

\* imposition à l'impôt des sociétés

-- Nous vous rappelons qu'il ne s'agit pas d'une consultation juridique mais de simples pistes de réflexions devant être impérativement validées par des avocats, notaires... seuls habilités à rendre des consultations tel stipulé dans l'avertissement [www.joptimiz.com/avertissement](http://www.joptimiz.com/avertissement). Ces pistes de réflexion sont établies en fonction des informations que vous avez portées à notre connaissance. Elles tiennent compte de la législation en vigueur au jour de leur finalisation. Certaines pistes devront être revues si des changements en matières juridique et fiscale interviennent après la remise de cette fiche.

Pour plus d'informations : [www.joptimiz.com](http://www.joptimiz.com)

Gérance : un ou plusieurs gérants peuvent être désignés par les statuts ou en Assemblée Générale. Les statuts de la SCI peuvent également organiser la gérance et l'assortir de conditions particulières (accord de tous les associés en cas de remplacement du gérant, transmission de la gérance à certains associés, limitation des pouvoirs du gérant ...). Les deux époux peuvent être conjointement gérants.

Droit de vote : en cas de démembrement, ce droit appartient en principe au nu-proprétaire, mais les statuts peuvent déroger à ce principe.

Attention toutefois : selon une règle d'ordre public l'usufruitier doit participer à l'assemblée générale qui décide de l'affectation des bénéfices.

Participation aux bénéfices : au prorata du nombre de parts.

Cession de parts : accord unanime des associés (procédure d'agrément) sauf, en principe, pour les cessions entre ascendants et descendants.

• **Taxation des plus-values :**

1) **Cession de parts de la SCI** déclenchant l'imposition des plus-values chez le cédant.

Cédant	Régime fiscal
<b>Personne physique ou personne morale à l'IR</b>	Régime des plus-values immobilières des particuliers*
<b>Personne morale à l'IS</b>	Plus-values professionnelles

\* Le délai de détention est décompté à partir de la date de souscription (ou d'acquisition) des parts.

2) **Cession d'immeubles par la SCI** : la cession d'immeubles déclenche l'imposition des plus-values par la SCI.

	Taxation des plus-values
<b>SCI à l'IR</b>	Au nom des associés, au prorata du nombre de parts : Régime des plus-values immobilières des particuliers*
<b>SCI à l'IS</b>	Régime des plus-values professionnelles « court terme »**

\* Le délai de détention est décompté à partir de la date d'acquisition de l'immeuble.

\*\* imposées à l'impôt des sociétés

-- Nous vous rappelons qu'il ne s'agit pas d'une consultation juridique mais de simples pistes de réflexions devant être impérativement validées par des avocats, notaires... seuls habilités à rendre des consultations tel stipulé dans l'avertissement [www.joptimiz.com/avertissement](http://www.joptimiz.com/avertissement). Ces pistes de réflexion sont établies en fonction des informations que vous avez portées à notre connaissance. Elles tiennent compte de la législation en vigueur au jour de leur finalisation. Certaines pistes devront être revues si des changements en matières juridique et fiscale interviennent après la remise de cette fiche.

Pour plus d'informations : [www.joptimiz.com](http://www.joptimiz.com)

## **Régime d'imposition des bénéfices :**

- **La SCI relève de l'IR :** le bénéfice de chaque associé est imposé selon les règles applicables en matière de revenus fonciers.
- **La SCI relève de l'IS :** la SCI détermine son résultat selon les règles des BIC :
  - Amortissement annuel du bien immobilier ;
  - Plus-value en cas de cession ultérieure du bien imposée au taux de l'IS.

Attention, l'option pour l'IS est irrévocable.

En cas de distribution des revenus, ces derniers seront imposés à l'IR chez les associés dans la catégorie des revenus mobiliers, après abattement de 40 % sur les revenus par application de la règle dite de la demi-base (ou option pour le PLF).

## **Mise en place**

---

La création de la SCI nécessite les formalités suivantes :

- l'établissement et la signature des statuts (forme notariée recommandée) ;
- la désignation du ou des gérants ;
- l'enregistrement des statuts à la recette des impôts du lieu du siège de la SCI dans le délai d'un mois ;
- une insertion dans un journal d'annonces légales ;
- le dépôt des statuts au greffe du Tribunal de Commerce ;
- la demande d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ;
- la déclaration d'existence auprès des contributions directe et au greffe du Tribunal de Commerce.

-- Nous vous rappelons qu'il ne s'agit pas d'une consultation juridique mais de simples pistes de réflexions devant être impérativement validées par des avocats, notaires... seuls habilités à rendre des consultations tel stipulé dans l'avertissement [www.joptimiz.com/avertissement](http://www.joptimiz.com/avertissement). Ces pistes de réflexion sont établies en fonction des informations que vous avez portées à notre connaissance. Elles tiennent compte de la législation en vigueur au jour de leur finalisation. Certaines pistes devront être revues si des changements en matières juridique et fiscale interviennent après la remise de cette fiche.

**Pour plus d'informations :** [www.joptimiz.com](http://www.joptimiz.com)