



La consultation de M^e Pierre Lemée

→ **Cette rubrique est la vôtre !**

Vous souhaitez faire le point sur votre situation pour prendre les bonnes décisions ? Notre rédacteur en chef, notaire, vous propose des solutions juridiques sur mesure.



“Comment acheter un immeuble entre amis”

Xavier et Julien, deux amis, ont décidé d'investir ensemble dans l'immobilier. Chacun est marié de son côté, sous le régime légal de la communauté. Même si les fonds qui alimentent leur investissement sont issus des revenus des deux couples, Xavier et Julien ne veulent pas impliquer leurs épouses afin de les protéger. Envisageant de créer une société civile immobilière (SCI), ils s'interrogent sur les statuts, les formalités et la fiscalité de la société. L'enjeu : anticiper la réussite ou l'échec de leur projet, tout en tenant compte de l'évolution de leurs vies personnelles.



Julien et
ses filles.

La SCI est-elle la plus adaptée à notre projet ?

L'intérêt de la SCI est de stabiliser la relation entre associés. De plus, elle offre une grande liberté, les statuts pouvant être adaptés à vos attentes et besoins.

Ainsi, en termes de transmission, vous pouvez prévoir que chaque associé pourra donner à ses enfants la nue-propriété de ses parts. Cela vous

permet de transmettre votre patrimoine progressivement, tout en conservant la jouissance des parts et donc les revenus correspondants. La valeur de la nue-propriété est estimée selon l'âge de l'usufruitier (voir barème page 7). Plus on donne jeune, plus l'avantage est intéressant. De plus, au décès de l'un ou de l'autre, vos enfants deviendront pleinement propriétaires sans payer de droits supplémentaires. De même, les modalités de sortie de la SCI peuvent faire l'objet de clauses spécifiques dans les statuts. À tous les niveaux, la SCI permet de faire du sur-mesure.

Combien coûte la rédaction des statuts ?

Pour la rédaction des statuts de SCI, les honoraires du notaire sont relativement peu onéreux si la SCI est constituée avant l'achat du bien. En effet, lorsque les biens sont apportés en société après avoir été acquis, le coût est indexé sur la valeur des immeubles. Bien évidemment, cela peut considérablement changer la donne.

Quelle est la fiscalité de la SCI ?

Vous pouvez opter pour l'imposition, soit à l'impôt sur le revenu (IR), soit à l'impôt sur les sociétés (IS).

Contactez-nous !

Si vous souhaitez
nous soumettre
votre situation
et témoigner :

publinot@notaires.fr
ou 01 40 82 00 36

Dans le premier cas, le plus courant, seuls les loyers encaissés constituent des recettes. Vous pouvez ensuite déduire les intérêts d'emprunt, les frais de garantie (hypothèque), les frais de réparation et de modernisation du ou des biens, les taxes foncières et frais de gérance. En revanche, vous ne pouvez pas déduire les travaux de construction d'un immeuble neuf. Si les résultats sont bénéficiaires, chaque associé est imposé directement sur la quote-part lui revenant, même si elle n'est pas distribuée et laissée à la disposition de la société.

Les déficits peuvent être imputés sur le revenu global dans la limite de 10 700 € par an. L'excédent peut être imputé sur les revenus fonciers des dix années suivantes. En cas de vente du bien, on applique le barème des plus-values immobilières des particuliers (voir tableau page 8). À noter que si l'immeuble constitue la résidence principale de tous les associés, il y a une exonération de plus-value.

Dans quels cas faut-il préférer l'impôt sur les sociétés ?

En choisissant l'impôt sur les sociétés, vous soumettez votre SCI à la fiscalité des entreprises. Le principal avantage de cette option est de permettre la déduction des frais d'acquisition, de



D.R.

Xavier et sa famille.

construction et d'apport. Cela signifie que vous pouvez amortir le coût du bien (mais pas du terrain). De plus, le bénéfice, qu'il soit distribué ou mis en réserve, est imposé à l'IS au taux de 33 %, ou de 15 % lorsque le bénéfice n'excède pas 38 120 €. De même, les déficits sont imputables sur les résultats des exercices suivants de façon illimitée.

Malgré ces nombreux avantages fiscaux, cette option comporte un inconvénient majeur : la fiscalité des plus-values. En effet, dans le cadre d'une SCI soumise à l'IS, il faut appliquer le régime des plus-values professionnelles. Vous ne bénéficierez donc d'aucun abattement pour durée de détention et il faudra vous acquitter de l'impôt sur les sociétés sur la plus-value réalisée (15 % jusqu'à 38 120 € et 33 % au-delà). La note peut ainsi s'avérer beaucoup plus salée à la sortie. Cette option est donc à privilégier uniquement si vous souhaitez conserver le bien à très long terme.

En outre, la distribution des dividendes donne lieu à imposition sur le revenu de chacun des associés. À noter, enfin, qu'après avoir choisi l'IS, il n'est plus possible de changer d'avis.

Une fois la SCI constituée, quelles sont les obligations administratives ?

Si vous choisissez de soumettre votre société à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, vous devrez tenir une comptabilité simple (recettes/dépenses) et organiser une assemblée générale, au moins une fois par an. ◆◆◆

Barème fiscal de l'usufruit

Âge de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit (%)
Moins de 21 ans révolus	90 %
Moins de 31 ans révolus	80 %
Moins de 41 ans révolus	70 %
Moins de 51 ans révolus	60 %
Moins de 61 ans révolus	50 %
Moins de 71 ans révolus	40 %
Moins de 81 ans révolus	30 %
Moins de 91 ans révolus	20 %
Plus de 91 ans révolus	10 %



◆◆◆ Si vous relevez du régime de l'impôt sur les sociétés, vous devrez établir un véritable bilan comptable annuel.

Nos conjoints seront-ils également engagés dans la SCI ?

Comme vous êtes tous les deux mariés sous le régime de la communauté légale, c'est-à-dire sans contrat, cela signifie que vos conjoints respectifs peuvent choisir de rentrer ou non dans la société. Mais en pratique, la banque risque de demander un cautionnement personnel pourrait engager, de fait, aussi vos conjoints.

De plus, la SCI n'étant pas une société à respon-



Julien et Xavier avec des amis.

Plus-value immobilière : les abattements pour durée de détention, lors de la vente*

Nombre d'années pleines de détention	Taux d'abattement applicable pour l'imposition sur le revenu (19 %)	Taux d'abattement applicable pour l'imposition aux prélèvements sociaux (15,5 %)
De 0 à 5	0 %	0 %
6	6 %	1,65 %
7	12 %	3,30 %
8	18 %	4,95 %
9	24 %	6,60 %
10	30 %	8,25 %
11	36 %	9,90 %
12	42 %	11,55 %
13	48 %	13,20 %
14	54 %	14,85 %
15	60 %	16,50 %
16	66 %	18,15 %
17	72 %	19,80 %
18	78 %	21,45 %
19	84 %	23,10 %
20	90 %	24,75 %
21	96 %	26,40 %
22	100 %	28 %
23	100 %	37 %
24	100 %	46 %
25	100 %	55 %
26	100 %	64 %
27	100 %	73 %
28	100 %	82 %
29	100 %	91 %
30	100 %	100 %

*Hors résidence principale, laquelle est exonérée



L'exonération est totale au bout de 22 ans pour l'impôt sur le revenu et de 30 ans pour les prélèvements sociaux.

sabilité limitée, chacun est responsable à concurrence de sa part dans la société. Si les choses tournent mal, le patrimoine familial peut être engagé à hauteur des dettes de la SCI.

Comment éviter cette situation ?

Le mieux est d'opter pour le régime de séparation de biens par contrat de mariage. Ainsi, vous pouvez décider que les parts de SCI seront des biens propres du conjoint investisseur. En cas d'échec du projet, le conjoint non investisseur sera ainsi préservé. Toutefois, à l'inverse, si le projet réussit et s'avère très rentable, ce régime exclut le conjoint de tous les bénéfices. Si vous souhaitez qu'il puisse aussi profiter du succès de l'opération, il est recommandé de lui léguer, au moins en usufruit, des parts par testament ou de lui consentir une donation entre époux, ou tout simplement de le faire entrer dans la SCI dès le départ.

Quels sont les risques en cas de divorce ?

Si vous conservez votre régime matrimonial actuel, chacun des conjoints aura droit à la moitié des biens communs, et par conséquent à la moitié des parts de la SCI. À l'inverse, avec la séparation de biens, si toutes les parts appartiennent en propre à l'époux investisseur, le problème ne se posera pas.

Que se passe-t-il si un associé décède après la constitution de la SCI ?

Tout dépend de ce que vous prévoyez dans les statuts de la SCI. Vous pouvez décider de donner priorité aux héritiers. Dans ce cas, votre associé devra poursuivre son activité avec vos héritiers. Autre hypothèse, la priorité est donnée à l'associé survivant. Cela signifie qu'il peut empêcher les héritiers du défunt d'entrer dans la SCI, mais en contrepartie, il doit racheter leurs parts. ◆

AVEC LA COLLABORATION DE BARBARA BÉNICHOU