

LA SCI : OUTIL DE TRANSMISSION DE PATRIMOINE

13/07/2021

La société civile immobilière (SCI) est une forme juridique de société dont la constitution a principalement pour but de détenir et de gérer en commun un patrimoine immobilier. La constitution d'une SCI familiale (entre au moins deux associés possédant un lien de parenté ou d'alliance) permet également protéger et de transmettre des biens immobiliers. Cette chronique fiscale vous détaille les avantages de la SCI familiale en termes de transmission de patrimoine.

CONSERVER ET ORGANISER LA GESTION DU PATRIMOINE FAMILIAL

Protection du patrimoine immobilier

Dans le cadre d'une succession, le recours à une SCI familiale permet d'éviter l'indivision successorale. L'indivision implique que la propriété des biens immobiliers donnés est partagée entre les héritiers. L'indivision successorale est régulièrement source de conflit car la gestion des biens exige l'accord des indivisaires (notamment lorsqu'il s'agit de céder des biens). Les autres indivisaires peuvent alors se voir contraints de vendre le bien s'ils ne peuvent pas racheter la part en question. Dans le cadre d'une SCI, les décisions liées à la vente d'un bien sont prises collectivement au cours d'une assemblée générale. Chaque associé dispose d'un nombre de voix équivalent à sa participation au capital social.

Maîtrise de la gestion

La SCI permet au donateur de rédiger des statuts lui permettant d'exercer des pouvoirs étendus et assurer ainsi la gérance du ou des biens immobiliers comme il le souhaite.

Faciliter l'investissement immobilier

Les investissements immobiliers via une SCI par emprunt bancaire sont facilités. Lorsque c'est la SCI qui emprunte, sa capacité d'emprunt sera calculée d'après celle de tous ses associés. Les héritiers associés pourront répondre aux conditions des assurances plus facilement que des parents âgés.

Il convient cependant d'être très vigilant sur les biens détenus par la SCI. En effet, si la SCI peut louer les biens nus sans perdre son statut de translucidité fiscale (les revenus nets sont imposés au nom des associés), la location de biens loués meublés entraîne son assujettissement à l'impôt sur les sociétés. En conséquence, il convient de veiller à ce que la SCI ne loue des biens qu'en location nue.

REDUIRE LES COÛTS DE SUCCESSION

Pour faciliter la transmission du patrimoine immobilier, plusieurs dispositifs peuvent être utilisés dans le cadre d'une SCI, notamment la donation et ce même avant le décès.

Les parents apportent une résidence à une SCI ou bien font acquérir ce type de bien par une société. Puis ils font, de leur vivant, des donations de parts sociales à leurs enfants. Le plus souvent cette transmission ne concerne que la nue-propriété, les parents conservant l'usufruit, c'est ce qu'on appelle la donation avec réserve d'usufruit. À leur décès, la pleine-propriété des parts revient aux héritiers.

Donation de nue-propriété

Une donation en nue-propriété permet de diminuer la valeur des parts donnée. Les donataires ne seront imposés que sur la valeur de la nue-propriété. Pour évaluer la valeur de la nue-propriété, le fisc renvoie au barème codifié à l'article 669 du Code général des impôts. La valeur de la nue-propriété donnée sera donc un pourcentage de la valeur du bien donné dépendant de l'âge de l'usufruitier.

Abattements des droits de mutation

La cession progressive des parts sociales de la SCI entre membres d'une même famille permet de réduire le coût fiscal de la transmission en bénéficiant de l'abattement des droits de mutation. Cette exonération s'applique de manière différente selon que la donation s'effectue entre parents et enfants ou entre grands-parents et petits-enfants et se renouvelle tous les 15 ans :

- Donation parents-enfants : le donataire est exonéré du paiement des droits de mutation dans la limite de 100 000€ tous les 15 ans.
- Donation grands-parents-petits-enfants : le donataire est exonéré du paiement des droits de mutation dans la limite de 31 865€ tous les 15 ans.
- Donation arrière-grands-parents-arrière-petits-enfants : le donataire est exonéré du paiement des droits de mutation dans la limite de 5 310€ tous les 15 ans.

Valeur nette des parts

Les droits de mutations des parts transmises aux héritiers sont calculées sur la valeur nette (c'est à dire de la valeur de l'actif dont on a déduit le passif)

Ainsi, si la SCI a emprunté pour acquérir des biens immobiliers, sa valeur actuelle peut être plus faible en raison de ses dettes.

Mécanisme de la décote

Contrairement à un bien immobilier, les parts de SCI ne sont pas liquides (il est difficile de trouver un acquéreur pour des parts de sociétés familiales). Aussi, lors de la valorisation des parts de SCI, des décotes peuvent être appliquées pour tenir compte de cette absence de liquidité. Cette décote s'ajoute avec les éventuelles décotes qui ont pu s'appliquer pour calculer la valeur du bien immobilier détenu par la SCI (décote d'occupation...).