
Acheter par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (SCI)

Publié le 20/03/2012



Pourquoi créer une SCI ? Quels sont les avantages et les contraintes ?

La SCI est **une catégorie de société civile ayant vocation à détenir des biens immobiliers**. Une SCI peut être propriétaire d'un (ou plusieurs) immeuble (s) qu'elle achète ou qui lui est (ou sont) apporté(s) par les associés.

Les intérêts de la SCI

Elle facilite la gestion du patrimoine

La SCI permet à **plusieurs personnes d'acquérir ensemble un bien**, tout en évitant l'inconvénient principal de l'indivision : l'unanimité. En outre, elle permet aux commerçants, industriels, artisans, entrepreneurs et professionnels libéraux de dissocier leur patrimoine personnel de celui de l'entreprise.

Elle permet la répartition du patrimoine

Il est plus facile de partager des parts sociales que des biens immobiliers de valeur différente ou formant un seul bloc.

Elle optimise la transmission du patrimoine

D'une part, la valeur des parts sociales transmises est différente de celle de l'immeuble car le passif de la société est déduit.

D'autre part, l'administration fiscale tolère une décote sur la valeur des parts sociales, généralement à hauteur de 10 %, qui doit être justifiée par l'absence de marché et les particularités des biens cédés.

Les inconvénients de la SCI

La SCI est source de **nombreuses obligations** :

- l'accomplissement des formalités de constitution (ex : rédiger des statuts, accomplir les formalités de publicité, ...) ;
- une gestion contraignante (tenue d'une comptabilité rigoureuse, d'assemblées générales régulières, déclaration fiscale annuelle...). Ces obligations peuvent occasionner des frais de fonctionnement.

A défaut d'une gestion sérieuse, il existe un risque que l'administration fiscale ne reconnaisse pas l'existence de cette société.

L'immeuble appartient à la société et non aux associés. Lors de la vente, le prix de cession revient donc à la SCI et non aux associés.

Ces derniers ne sont propriétaires que de parts sociales. Leur liberté de décision est moins grande. Ils doivent s'entendre pour prendre les décisions selon les majorités requises par les statuts. Leur mésentente persistante pourrait bloquer le fonctionnement de la société et nuire aux intérêts de tous sans pour autant qu'il soit aisé de sortir de cette situation.

La **cession des parts** d'une SCI ne peut pas être constatée par un acte sous seing privé rédigé et contresigné par un expert-comptable. Elle continuera d'être **reçue par un notaire ou éventuellement par un avocat** notamment car elle peut être soumise au droit de préemption urbain dont ces praticiens sont familiers.

De plus, les cessions de parts conférant à leurs possesseurs le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles sont réputées avoir pour objet lesdits immeubles ou fractions d'immeubles pour la perception des droits d'enregistrements. Par conséquent, l'intervention d'un notaire, seul professionnel du droit habilité à recevoir les actes de vente des biens immobiliers, est la solution la plus sécurisante pour les parties.

Il n'existe **pas de véritable marché pour négocier les parts de SCI**. Il est plus difficile pour les associés de céder leurs parts que de vendre un bien immobilier. Il est donc nécessaire de prévoir les modalités de retrait d'un associé de la SCI.

L'apport de biens immobiliers à une SCI est soumis au droit de préemption urbain. Il constitue fiscalement une « cession à titre onéreux » imposable éventuellement au titre des plus-values.

Les conseils d'un notaire seront utiles.

Ce dont on ne peut bénéficier en achetant en SCI

- en matière, d'impôt sur la fortune (ISF), on ne bénéficie pas de la réduction de 30% au titre de la résidence principale ;
- en matière de succession, on ne bénéficie pas du droit viager du conjoint survivant ;
- on ne bénéficie pas du prêt à taux zéro.