

La SCI

Société Civile Immobilière

Mode d'emploi



Nom : Laporte • **Prénom :** Hervé
Nom : Laporte • **Prénom :** Matthieu
Structure : Conseils et Audit Caennais (CAC14)
Adresse : 82 boulevard Dunois • 14000 Caen
Tél : 02 31 74 38 61
Courriel : cac14@cac14.fr
Site web : www.cac14.fr

Investir dans l'immobilier Une autre retraite

Éléments de réflexion

La volonté d'investir dans l'immobilier, afin de se créer un patrimoine personnel et de préparer l'avenir, engendre souvent un certain nombre de questions ayant trait aux aléas de la vie : comment optimiser ma fiscalité, comment transmettre mon patrimoine, quelles sont les possibilités qui s'ouvrent à moi selon mes choix ...

Chaque cas est à étudier en fonction de la situation du moment et chaque situation n'est pas immuable, des évolutions restent toujours possibles !

Notre patrimoine équilibré doit être constitué de 3 grands types d'ensembles :

- De l'immobilier,
- De placements financiers adossés à de l'assurance vie et des liquidités,
- Des placements boursiers.

Commençons par l'immobilier et sa forme juridique traditionnelle : la société civile immobilière.

Comment créer sa SCI et quels sont les tenants et les aboutissants de cette structure ?

1. Les frais de création de la SCI

Constituer une SCI coûte entre 1.000 euros et 2.000 euros HT incluant les honoraires de rédaction d'actes (statuts) et les prix de publicité (greffe du tribunal de commerce, annonces légales). Ces frais existent simplement la 1ère



année. Les autres frais juridiques sont liés à la tenue d'une assemblée générale obligatoire (variable de 100 euros à 500 euros) en fonction du professionnel et des événements survenus en cours d'année...

La gestion comptable, en fonction du nombre de lots, de l'option ou non à la TVA, varie de 300 euros à plus de 1.000 euros HT par an.

2. Les associés d'une SCI ?

Tout individu capable faisant des apports en numéraires peut être associé. Des époux, des conjoints pacés, des sociétés, peuvent être associés. Les règles sont différentes s'il y a des apports en immeuble¹ ou en industrie², notamment pour les mineurs : les statuts peuvent prévoir des clauses spécifiques, comme la renonciation du droit à agir du créancier ou d'une répartition inégalitaire des pertes.

Si vous constituez une SCI avec des amis, des collègues ou des tiers en général, il faut que les statuts précisent un maximum de situations prévisibles et notamment les modalités de sortie d'un associé, le cas échéant.

3. Capital social fort ou capital faible

Aucun capital minimum n'est requis pour constituer cette société.

Un capital faible, est facilement mobilisable et

permet de transmettre les parts sociales à ses descendants avec un coût fiscal plus faible (puisque l'assiette fiscale retenue est la valeur des parts sociales).

Un capital fort, permet de minorer le montant du compte courant et de ce fait l'assiette imposable à l'impôt de solidarité sur la fortune.

4. Quelles sont les règles de détermination des charges déductibles, des produits encaissés ?

Dans une SCI n'ayant pas fait d'options particulières, donc taxable à l'impôt sur le revenu (dans la catégorie des revenus fonciers) sont imposables :

- Les loyers encaissés au cours de l'année civile, quelle que soit la période à laquelle ils se rapportent
- Comme en revenus fonciers s'ajoutent les recettes des redevances perçues en vue de l'affichage
- Les droits de chasse, de pêche
- Les droits d'entrées ou de pas de porte
- Les indemnités d'assurances reçues par la société destinées à couvrir des dépenses déductibles sont imposables
- Les subventions versées par l'agence nationale d'amélioration de l'habitat
- Les dépôts de garantie ne sont pas imposables au moment de leur encaissement

Toutes les charges déductibles doivent être justifiées par un document (facture en général), il s'agit :

- Des frais de gestion, à savoir les honoraires versés à un notaire, un agent immobilier, les honoraires versés à un tiers pour la tenue comptable, la rédaction des déclarations fiscales ... les autres frais de gestion (correspondance, téléphone) sont couverts par les 20 euros de forfait.
- Les dépenses d'entretien et de réparation. Pour les travaux faits personnellement par les associés, seul le coût des matériaux justifiés par des factures sont déductibles.
- Certaines dépenses d'amélioration sont déductibles très limitativement, notamment celles destinées à protéger les locaux de l'amiante, ou favoriser l'accueil d'handicapés, ainsi que celles qui ont pour effet d'améliorer le confort sans modifier la structure de l'immeuble (chauffage, amélioration d'une salle de bain, d'une cuisine ...)
- Les assurances (risques d'incendie, risques loyers impayés ...)
- Les intérêts des emprunts contractés soit pour l'acquisition ou pour la conservation. S'y ajoutent les frais d'emprunts, les frais hypothécaires, mêmes ceux du notaire liés aux contrats de prêt)

Les règles de détermination du revenu imposable d'une SCI sont les mêmes que celles des revenus fonciers.

5. Qui peut-être gérant ?

Les modalités de désignation et de révocation du gérant, la définition de ses pouvoirs est organisé par les statuts dans une grande liberté. Il vaut mieux prévoir dans les statuts que la mise sous tutelle ou curatelle d'un gérant entraînera automatiquement la cessation de ses fonctions. Une clause de grâce successive permet à une personne désignée de devenir

gérant automatiquement dans de pareilles situations, comme en cas de décès du gérant actuel.

La SCI permet de mieux protéger et apporte une meilleure assurance d'une permanence de la gestion locative.

Si vous constituez une SCI familiale, il vaut mieux en général que le gérant soit le chef de famille et que soit prévu dans les statuts son successeur, à savoir son conjoint, un enfant ...

6. Le bail pour un loyer avec TVA ?

L'option à la TVA se fait dans le bail commercial qui lie le locataire à son propriétaire. Cette option a un intérêt dès lors que des travaux sont à prévoir dans le local objet du bail à la charge du propriétaire. Dès lors, la TVA sera facturée en plus du loyer, mais la TVA payée sur les travaux sera imputée sur la TVA réglée par le locataire.

Si d'importants travaux sont nécessaires, il peut apparaître un crédit de TVA, lequel peut être remboursé par le Trésor Public (dans un détail compris entre 1 et 2 mois).

Seuls les baux de locaux commerciaux peuvent faire cette option. Elle est impossible pour les locaux d'habitation.

DANS TOUS LES BAUX COMMERCIAUX A DES LOCATAIRES ASSUJETIS A TVA, IL VAUT MIEUX OPTER POUT LA TVA dans le bail établi.

7. La tenue d'une comptabilité est-elle obligatoire ?

Aucun texte n'oblige les SCI à l'impôt sur le revenu à tenir une comptabilité (de trésorerie ou commerciale). Pourtant, les statuts le prévoient souvent ; si un des associés est une société commerciale, le résultat revenant à cet associé doit impérativement être déterminé selon les règles BIC, imposant la tenue comptable. Au cas où un bail opte pour la TVA, la comptabilité justifiant du mouvement de TVA doit être produite, donc établie.

Le gérant devra en outre, selon le code civil (1855) au moins une fois par an rendre compte de sa gestion sociale aux associés : le bilan et le compte de résultat établissent bien ce compte rendu.

Lorsqu'il y a plusieurs associés, la comptabilité rendra compte précisément des positions des comptes courants sans ambiguïté.

Enfin, en matière d'ISF, l'imputation en réserves des résultats, permettra de minorer les comptes courants (et donc l'assiette de l'ISF). IL VAUT MIEUX TENIR UNE COMPTABILITE.

D'un point de vu patrimonial, le recours à la SCI sera vivement recommandé. Elle permettra, à travers la fixation des règles juridiques précises prévues dans les statuts, de pouvoir prévoir la gestion de certains aléas. Sa grande flexibilité rendra possible l'entrée et la sortie d'associés. Dans le cadre d'une SCI de famille, cela s'avèrera opportun dans le cadre de naissances ou de décès, facilitant ainsi la transmission du patrimoine en minorant les coûts et en permettant la conservation de ce dernier.

¹ Apports en immeuble : lors de la détention d'un bien, ce dernier pourra être, après valorisation, apporté à la SCI.

² Apport en industrie : consiste en l'apport de la force de travail de l'un des associés.