

L'ABC DE LA SCI FAMILIALE





Antoine Barbet

L'ABC DE LA SCI FAMILIALE

MAXIMA

Couverture: Pierre-André Gualino
Éditorial: Guillaume Clapeau et Margaux Lidon
Fabrication: Maud Gilles
Mise en pages: Lemuri

NOUS NOUS ENGAGEONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT:

-  Nos livres sont imprimés sur des papiers certifiés pour réduire notre impact sur l'environnement.
-  Le format de nos ouvrages est pensé afin d'optimiser l'utilisation du papier.
-  Depuis plus de 30 ans, nous imprimons 70 % de nos livres en France et 25 % en Europe et nous mettons tout en œuvre pour augmenter cet engagement auprès des imprimeurs français.
-  Nous limitons l'utilisation du plastique sur nos ouvrages (film sur les couvertures et les livres).

© Maxima, 2023
Maxima est une marque de Dunod Éditeur
11 rue Paul Bert, 92240 Malakoff
www.dunod.com
ISBN 978-2-8188-1177-1

Table des matières

Avant-propos	13
Qu'est-ce qu'une SCI familiale?	13
Objectifs de l'ouvrage	13
Introduction	15
Premiers pas vers la constitution d'une SCI	15
Les questions préalables incontournables	15
Qu'est-ce qu'une SCI?	15
Quelle est l'utilité d'une SCI?	16
Quels sont les avantages d'une SCI?	17
Quels sont les inconvénients et les contraintes liés à une SCI?	17
Conclusion.....	18
Constituer une SCI.....	18
Les statuts.....	18
Les dispositions statutaires annexes propres au régime fiscal de la SCI	19
Les formalités obligatoires.....	22
La gouvernance d'une SCI	23
La gérance (articles 1846 à 1851 du Code civil).....	23
Les décisions collectives (article 1852 à 1854-1 du Code civil).....	24
L'information obligatoire des associés (articles 1855 et 1856 du Code civil)	24
À propos de la SCI familiale	24
Le régime fiscal d'une opération d'acquisition immobilière	28
La TVA visant certaines opérations immobilières.....	29
Les droits d'enregistrement.....	32

Le principe de territorialité de l'impôt	33
Impôt sur le revenu.....	33
Impôt sur les sociétés.....	34
Droits d'enregistrement	34
Conclusion	35
Chapitre 1 Les actes juridiques	37
Promesse de vente.....	37
Statuts de la SCI	38
Caractéristiques	39
Clauses types	39
Capital social – Apports.....	40
Clauses types	40
Capital social	41
Clause type.....	41
Parts sociales.....	42
Clauses types	42
Gouvernance de la SCI.....	46
Clauses statutaires types.....	47
Décisions collectives.....	47
Clauses statutaires types.....	47
Comptes sociaux	49
Clauses types	49
Chapitre 2 La gestion d'une SCI familiale ne réalisant	
aucun revenu	51
La détention d'une résidence principale ou secondaire	51
Quelques notions de base à nouveau évoquées	51
Rappel des atouts de la SCI.....	51
Nature juridique et fiscale de la SCI.....	52
Rappel des règles de gouvernance et de gestion	
d'une SCI patrimoniale	53
Nature des parts sociales.....	54
Comptabilité des dépenses	54
La tenue d'une comptabilité n'est pas obligatoire	54
Pratiques comptables.....	54
Conséquences	56

Cas n° 1 : Acquisition d'une résidence principale.....	57
Le contexte.....	57
La stratégie familiale et le déroulement des événements.....	58
Chronologie des événements.....	59
Promesse de vente du 3 juillet 2022.....	59
Constitution de la SCI (M) et signature des statuts le 16 août 2022, libération du capital social le 28 septembre 2022.....	60
La piste de la donation conjointe « en avance d'hoirie » de la pleine propriété des parts sociales	63
Le principe de réalité.....	63
Le principe de prudence	64
Le principe d'équité	66
Mise en œuvre de la donation à Marina par les parents (M).....	67
Évaluation de la SCI (M) en vue de la donation	67
Compensation envers Cécile du prêt sans intérêt indirectement consenti à Marina, via la SCI (M).....	70
Conclusion	71
Cas n° 2 : Acquisition d'une résidence secondaire.....	73
Les données.....	73
Projet et opérations.....	73
Plan de financement	74
Création de la SCI (D) le 15 mars 2022.....	74
Bilans de la SCI (D)	74
Présentation des bilans successifs	75
Conclusion	77
L'apport d'un bien immobilier à une SCI familiale.....	79
Apport en société et droits d'apport (ou droits d'enregistrement)	79
Applications.....	81
Traitement fiscal des plus-values d'apport (impôt sur le revenu)	87
Règles en vigueur.....	87
Application	87

Cession d'un immeuble	89
Fiscalité des plus-values de cession d'immeuble(s) détenu(s) par une société de personnes.....	89
Généralités.....	89
Cession d'une résidence principale.....	90
Cession d'une résidence secondaire	90
Application	91
Acquisition d'une résidence secondaire	91
Gestion comptable de la période 2015-2020	93
Réalisation de travaux d'amélioration en mai 2021	93
Cession de la résidence secondaire basque.....	94
Obligations déclaratives.....	100
Déclaration d'existence.....	100
Déclaration de résultats.....	101
Cas général.....	101
Cas particulier des SCI de famille.....	101
Chapitre 3 La mutation à titre onéreux ou gratuit de parts sociales	105
La cession de parts sociales	103
Le droit civil	105
Article 1861 du Code civil.....	106
Article 1862 du Code civil.....	107
Article 1863 du Code civil.....	107
Le régime fiscal général	108
Notion de « société à prépondérance immobilière ».....	108
Régime des impôts directs	108
Régime des droits d'enregistrement.....	111
Le rachat par la SCI de ses propres parts sociales.....	112
Textes en vigueur.....	113
Comptabilisation des opérations.....	114
Exemple.....	114
Incidences financières	116
La donation de parts sociales	115
Généralités	117
Le droit civil.....	119

Contenu	119
Conséquence.....	120
La donation-partage des parts sociales, une modalité de transmission à caractère définitif	121
Conclusion.....	122
Donation de parts sociales démembrées	123
Définitions et contexte de l'opération	123
Donation en nue-propriété et fiscalité	123
Conclusion.....	124
Principes d'évaluation de l'actif net de la SCI et des parts sociales	125
Le Guide de l'évaluation des titres de sociétés	125
Le droit en vigueur.....	126
Application	127
Exposé du contexte familial	127
Constitution d'une SCI familiale	127
Donation-partage de la nue-propriété des parts sociales	129
Conclusion.....	135
Chapitre 4 La gestion locative	137
SCI familiale de location relevant de l'impôt sur le revenu des personnes physiques.....	137
Détermination du résultat net foncier et imposition ou déduction.....	139
Imposition des bénéfices sociaux	139
Principes.....	139
Revenu foncier imposable	139
Modalités d'imposition	140
Modalités de déduction des déficits fonciers	142
Régime fiscal général	142
Régime particulier.....	142
Cas pratique	143
Création d'une SCI familiale de location.....	143
Activité de location de l'immeuble	146
Bilan du premier exercice comptable, clos le 31 décembre 2020.....	147

Produits et charges de la SCI au titre de l'année 2021	149
Détermination du résultat net comptable de l'exercice 2021	158
Détermination du résultat fiscal de l'exercice 2021	159
Répartition du résultat net fiscal de l'exercice 2021 et impositions personnelles	161
Bilan de la SCI (D) au 31 décembre 2021	161
SCI familiale de location relevant de l'impôt sur les sociétés	165
Opportunité de l'option pour l'impôt sur les sociétés	165
Introduction	165
Modalités de l'option	167
Date d'exercice	167
Formalisme de l'option	167
Renonciation à l'option	168
Obligations comptables	168
La tenue d'une comptabilité est obligatoire	168
Cette comptabilité, plus complexe, requiert un degré d'expertise minimal	169
Le droit de contrôle « sur place » de l'administration	171
Pertinence de l'option	172
Règles de détermination du bénéfice imposable de la SCI assujettie à l'impôt sociétés	174
Application des principes édictés en matière de bénéfices industriels et commerciaux (BIC)	174
Calcul du résultat annuel imposable	175
Dépenses à immobiliser et frais généraux	175
Cas pratique d'optimisation	176
Contexte de l'investissement réalisé	176
Mise en œuvre de la stratégie définie	179
Création de la SCI (V)	179
Acquisition de la maison de ville par la SCI (V)	181
Exécution des travaux immobiliers de rénovation et de remise en état	181
Établissement d'un « bilan intermédiaire » après travaux	183
Activité de la SCI (V) jusqu'au 31 décembre 2018	183

Table des matières

Activité de la SCI (V) au cours de l'exercice 2019	196
États de synthèse de l'exercice clos le 31 décembre 2020	199
Conclusion	201
Conclusion	205

Avant-propos

Qu'est-ce qu'une SCI familiale ?

Cette personne morale n'est pas un « objet volant indéterminé », car elle ne se distingue, ni juridiquement ni fiscalement, d'une SCI classique. Un régime commun s'applique, quelle que soit la communauté des associés, à ce type de sociétés.

La particularité de la SCI familiale ne tient, de fait, qu'à la qualité desdits associés, membres d'une même famille, par filiation ou par alliance, jusqu'au quatrième degré, ce qui inclut les cousins germains.

Objectifs de l'ouvrage

Les ABC désignent: « les premiers éléments d'une science, d'une technique, d'un art, d'une activité ». L'objectif de cet ouvrage est, tout d'abord, d'exposer les fondamentaux régissant le fonctionnement d'une société civile immobilière dite « familiale ».

Il s'agit d'une étude approfondie visant, au travers d'exemples concrets et variés, à exposer les mécanismes inhérents à la création et la vie de ce type de personne morale.

La forme juridique et l'objet social de la SCI de gestion sont de nature civile. *A contrario*, la location meublée est une activité juridiquement et fiscalement commerciale, qui se situe donc hors du champ du présent exposé, circonscrit à la jouissance ou à la location nue d'immeubles d'habitation.

Nous avons souhaité ne pas « brouiller le message », qui aurait été, semble-t-il, confus ou trop dense, si l'ensemble des thèmes visant une SCI en général avait été traité.

En effet, le sujet abordé est, par nature, technique.

Nous nous sommes efforcés de le mettre à la portée de toute personne, non spécialiste, désirant acquérir les connaissances de base quant

au pilotage d'une SCI, en vue de mutualiser et d'optimiser un investissement immobilier.

Notre ambition est, principalement, d'informer les particuliers désireux d'investir collectivement, avec des proches, dans un immeuble d'habitation de jouissance ou de rapport, ou de parfaire l'administration d'un bien déjà possédé.

Les « ABC » s'adressent également aux personnes ayant déjà une expertise dans le domaine des SCI de gestion.

Un accent particulier est mis sur la gestion fiscale, ainsi que sur le pilotage financier et comptable.

Les développements sont, à ces égards, substantiels et illustrés de cas pratiques. Ils constituent, par ailleurs, un outil de formation utile aux étudiants désireux de rafraîchir leurs connaissances en matières comptable et fiscale, « clés de voûte du système », incontournables dans le cadre du fonctionnement d'une SCI de gestion.

L'ouvrage intéressera aussi les professionnels du chiffre et du droit, ainsi que les conseillers en gestion de patrimoine ou en investissements financiers, eu égard à certains schémas d'optimisation.

Par souci de simplicité, étant donné la complexité du sujet, les développements ont volontairement été centrés sur les essentiels. Ils recouvrent néanmoins largement le champ des préoccupations de la plupart des particuliers.

Introduction

I. Premiers pas vers la constitution d'une SCI

I.1. Les questions préalables incontournables

Qu'est-ce qu'une SCI ?

Une société civile immobilière est une structure juridique constituée d'au moins deux personnes ayant le statut d'associé, afin d'acquérir (ou de recevoir par voie d'apport) et de gérer un ou plusieurs biens immobiliers.

Ces associés peuvent être des personnes physiques ou morales. Dans le cadre des SCI dites « familiales », nous nous intéresserons exclusivement aux associés ayant la qualité de personnes physiques gérant un patrimoine immobilier dans un but non commercial.



Selon l'article 1845, alinéa 2 du Code civil

« Ont le caractère civil toutes les sociétés auxquelles la loi n'attribue pas un autre caractère à raison de leur forme, de leur nature, ou de leur objet. »

À l'instar de toute société, la SCI découle d'un contrat (les statuts) par lequel plusieurs personnes (les associés) possèdent, gèrent et exploitent en commun un patrimoine immobilier.

La forme juridique et l'objet d'une SCI sont civils, à savoir non commerciaux. Sont donc exclues, notamment, les activités de location meublée ou de marchand de biens (achats habituels d'immeubles en vue de leur revente).

Sont également « hors du champ » toutes les activités définies comme des « actes de commerce » par le Code de commerce.

De même, à l'instar de toute société, la SCI est dotée d'une personnalité morale propre et possède un patrimoine distinct de celui des associés.

Ce patrimoine, inscrit à l'actif de son bilan, comprend principalement un ou des bien(s) immobilier(s), un avoir en trésorerie découlant d'un compte bancaire spécifique et parfois des créances détenues sur des tiers. Au passif du bilan, figurent, d'une part, les comptes dits de « capitaux propres », d'autre part, les dettes sociales.

Quelle est l'utilité d'une SCI ?

Une SCI sert à :

- ▶ **Regrouper des moyens financiers** afin d'investir collectivement dans l'immobilier, alors que l'opération eût été matériellement impossible pour un seul des futurs associés.
- ▶ **Gérer le patrimoine immobilier commun** des membres de la SCI de manière souple et rationnelle.

À cet égard, la division du capital de la société en parts sociales présente l'avantage de permettre le fractionnement des droits de propriété. Il est en effet plus aisé de transmettre des parts sociales (par voie de cession, de donation, ou de succession) que de transférer une fraction d'immeuble.

- ▶ **Éviter l'indivision**, la répartition des droits immobiliers en parts sociales, qui constituent juridiquement des biens meubles, permet de sortir de cette situation et d'éviter le risque de conflits et de litiges en découlant assez fréquemment. Accueilli au sein d'une structure juridique autonome spécifique, le patrimoine foncier des associés est à l'abri de ces incertitudes.
- ▶ **Optimiser fiscalement la gestion immobilière.** À cet égard, nous exposerons de manière approfondie les questions liées aux économies d'impôts pouvant être réalisées, en toute légalité, par l'intermédiaire d'une SCI (en comparaison avec l'administration d'un immeuble détenu « en direct »).

Ces gains fiscaux sont, notamment, grandement facilités par le levier des « avances en comptes courants », instrument très opérationnel consistant en prêts consentis par les associés à la SCI sans formalisme. Les gains de cette nature sont également très appréciables dans le cadre de la « mutation à titre gratuit » de parts sociales, le cas échéant préalablement « démembrées ». À cet égard, la SCI est un outil optimal de transmission d'un patrimoine immobilier.

- ▶ La SCI est un « cocon » très pratique pour séparer le patrimoine immobilier à caractère privé du patrimoine professionnel. Ainsi, les biens

privés de l'entrepreneur seront logés et cantonnés dans cette structure spécifique « dédiée », alors que les biens de nature professionnelle seront inscrits au bilan de l'entreprise d'exploitation de « l'outil de travail ».

Quels sont les avantages d'une SCI ?

- ▶ Constitution, administration et transmission du patrimoine immobilier simplifiées et optimisées.
- ▶ Souplesse de fonctionnement, notamment liée à la division du capital de la société en parts sociales.
- ▶ Flexibilité et liberté du capital social, la valeur nominale unitaire des parts n'étant soumise à aucun minimum, d'une part, l'augmentation ou la réduction dudit capital étant des opérations couramment pratiquées, d'autre part.
- ▶ Fiscalité directe adaptable, en l'occurrence possibilité, pour une SCI « de personnes » soumise à l'impôt sur le revenu, d'opter pour le régime des sociétés de capitaux (impôt sur les sociétés).
- ▶ Opportunité de scinder la détention et la gestion de biens immobiliers privés et l'administration de l'outil de travail.

Quels sont les inconvénients et les contraintes liés à une SCI ?

- ▶ Créer et piloter une SCI engendre quelques coûts et certaines charges administratives découlant des contraintes de gestion. Mais, nous verrons que ces sujétions ont des contreparties positives. Par ailleurs, l'administration « en direct » d'un immeuble ne dispense pas non plus son propriétaire de rigueur comptable, ni de formalités.
- ▶ La constitution d'une SCI entre deux conjoints associés mariés ou unis par un PACS est parfois judicieuse, mais peut dans certains cas présenter des inconvénients. Ont une incidence sur cette analyse, notamment, le régime matrimonial et l'origine des fonds ayant financé la création ou l'acquisition des parts sociales (biens communs ou biens propres). L'exposé de la diversité des situations existantes n'entre pas dans le cadre du présent ouvrage et nécessite, au demeurant, un examen au cas par cas. En tout état de cause, la création de la SCI entre époux doit découler d'un objectif bien défini.
- ▶ L'existence d'une SCI doit inciter ses associés à la vigilance, eu égard au risque d'abus de droit (et, plus encore de « mini abus de droit », depuis