

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