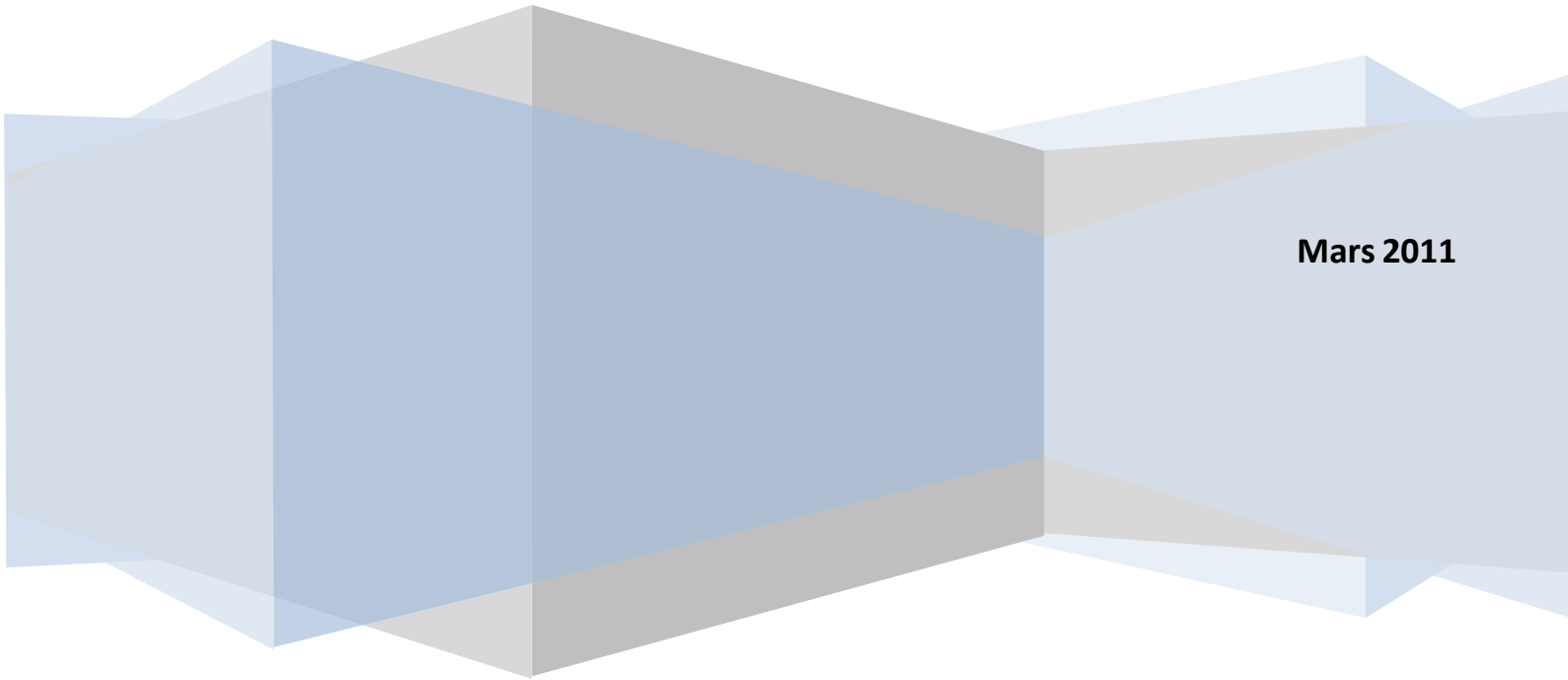
Marion Guillemin & Elisabeth Federspiel

Les Sociétés Civiles Immobilières

Cours de gestion de patrimoine

Mr Longin



Mars 2011

Les Sociétés Civiles Immobilières
Outil de transmission & de gestion du patrimoine immobilier

Introduction

En droit des affaires français, une Société Civile Immobilière (SCI) est une société civile, qui a un objet immobilier. Ce n'est pas, comme certains le disent, une solution miracle pour échapper à tous les impôts. Mais, dans certains cas, elle permet des montages dont les avantages sont soit juridiques, soit fiscaux.

Son objet essentiel est la gestion et la location d'un ou plusieurs immeubles dont elle est devenue propriétaire. Depuis une vingtaine d'années, la SCI constitue une structure d'accueil du patrimoine immobilier privilégiée par les gestionnaires de patrimoine.

Les principaux avantages recherchés par les fondateurs d'une SCI sont avant tout d'ordre patrimonial. Le fait de créer une Société Civile Immobilière va permettre d'acquérir un patrimoine immobilier privé ou professionnel, de mieux gérer le bien, en évitant l'indivision, en facilitant la transmission anticipée du patrimoine ou encore en isolant le patrimoine immobilier de l'activité professionnelle. La grande souplesse de la SCI autorise de nombreux montages afin d'adapter la structure juridique aux objectifs du client.

L'utilisation d'une SCI correspond à des objectifs précis, liés avant tout aux avantages que présente la structure sociétaire pour gérer et transmettre le patrimoine immobilier. Il est nécessaire, avant de créer une SCI, de rechercher quelles sont les motivations du client. Ensuite, il va falloir chercher à optimiser les choix juridiques et fiscaux à faire, compte tenu des objectifs et spécificités de la SCI.

Nous verrons dans un premier temps que la constitution d'une SCI permet de préparer la transmission du patrimoine immobilier en l'organisant et en réduisant le coût de sa transmission. Et dans un second temps, nous nous intéresserons à la SCI comme instrument de gestion patrimoniale. Nous verrons comment sa grande souplesse permet d'adapter sa structure juridique aux objectifs des chefs d'entreprise notamment.

1ère partie : Transmission d'un patrimoine

Anticiper la transmission de son patrimoine et préparer sa succession de son vivant, voilà la question que tout "bon père de famille" est à même se poser.

Créer une SCI est un moyen idéal pour bien préparer la transmission de tout ou partie de son patrimoine immobilier en associant ses héritiers de son vivant à la transmission de son patrimoine. Elle permet d'associer les enfants et les parents dans une acquisition immobilière, la transmission pouvant ensuite être progressive et le coût fiscal étalé dans le temps, puisqu'en matière de donations et de succession, la société civile présente certains avantages incontestables. Le capital d'une SCI est constitué de parts sociales que chaque associé ou héritier détient en fonction de son apport. Ce fractionnement en parts permet de transmettre un bien progressivement à ses héritiers grâce à des donations successives et d'éviter les risques de l'indivision au moment de la succession.

I. La constitution d'une SCI permet d'éviter l'indivision du patrimoine immobilier

Par la création d'une structure juridique stable, la SCI, bien plus que l'indivision, aidera les héritiers à conserver les biens transmis.

1) Le principe d'indivision : une structure précaire pour faire face à l'imprévu

Le principe d'indivision est simple : les indivisaires achètent tous ensemble et ont tous les mêmes droits. C'est la situation juridique dans laquelle des droits de même nature s'exercent sur un même bien, sans que la part de chacun soit individualisée. Il s'agit probablement du mécanisme de propriété d'un bien en commun le plus ancien. Il peut être soit volontaire (en cas d'achat en indivision) ou fortuit (en cas de succession non préparée). Si de prime abord l'indivision apparaît comme la solution la plus simple, elle peut devenir source de tensions au bout de quelques années, en particulier en cas de conflit entre les héritiers.

L'indivision exige une gestion à l'unanimité. Toutes les décisions relatives au bien (travaux, vente, location) doivent être prises avec le consentement unanime des indivisaires. Malgré un assouplissement de la gestion de l'indivision dans le nouveau régime légal (majorité aux deux tiers pour des actions mineurs), l'adhésion de tous les indivisaires demeure nécessaire pour les prises de décisions importantes. Ce principe permet donc un contrôle très étroit de chaque indivisaire mais risque de bloquer totalement la gestion lorsque le nombre de participants est trop important. Par exemple, si l'un des indivisaires s'oppose à la réfection du système de plomberie, les travaux ne peuvent pas avoir lieux, au risque de voir le bien se détériorer, ainsi que les relations entre les indivisaires !

Le second problème est l'instabilité de l'indivision. Chaque indivisaire peut y mettre fin à tout moment : « Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision » (Code Civil article 815). Ainsi, il suffit qu'un seul indivisaire veuille vendre pour que tous les autres soient obligés d'en faire autant. C'est parfois le cas après le décès d'un des indivisaires, lorsque les nouveaux héritiers ne souhaitent pas conserver le bien. Il est néanmoins possible de racheter les parts de l'autre à condition qu'il y ait

un accord préalable sur le prix. Il est aussi possible « d'organiser l'indivision » et de décider que, par convention, la vente du bien ne pourra être demandée (Code Civil article 1873-3). Cette convention permet de maintenir la stabilité de l'indivision pendant 5 ans. Cette solution de courte durée paraît cependant inutile lorsque tout le monde s'entend bien, ou au contraire insuffisante en cas de conflit. De plus, le nombre d'indivisaire peut varier en fonction des conjoints. Si un des indivisaires est marié sous un régime de communauté et finance l'achat avec ses bien commun, son conjoint devient alors lui aussi indivisaire. De même, lors du décès d'un indivisaire, son conjoint risque d'entrer dans l'indivision en tant qu'héritier s'il n'y a pas de testament prévoyant la répartition des biens.

Dans l'indivision, il est possible de céder des droits indivis à des membres de l'indivision ou à des personnes étrangères. Dans ce cas, les indivisaires bénéficient d'un droit de préemption.

→ Comme nous avons pu le voir précédemment, le système indivisaire présente de nombreux inconvénients. Solution souple et peu coûteuse pour acquérir un bien à plusieurs, l'indivision reste fragile et aléatoire. La gestion de l'indivision exige une entente constante de la majorité des indivisaires et une volonté commune persistante sur le long terme et pour chaque opération importante envisagée. S'il peut arriver que l'entente soit bonne entre les premiers indivisaires, le risque est grand de voir celle-ci s'amenuiser entre les héritiers au décès de l'un d'entre eux. L'indivision est donc une structure très fragile dans le temps dont la vocation est d'être essentiellement précaire puisque comme nous l'avons vu, un indivisaire peut sortir à tout moment de l'indivision.

2) La SCI : s'organiser pour durer

Solution nécessitant des formalités lors de sa constitution et de sa gestion, la SCI définit plus clairement et de manière plus protectrice les droits de chaque associé. La SCI est donc un bon moyen pour échapper à la précarité de l'indivision.

Une Société Civile Immobilière est créée pour 99 ans. Elle a donc une très grande stabilité comparée aux 5 ans de la convention d'indivision.

Tout d'abord, la SCI permet de fixer des règles pour faciliter la gestion du bien. Il est possible, dans les statuts d'éviter la règle de l'unanimité. Tout le fonctionnement de la société est régi par des statuts qui définissent le rôle de chaque associé. Ainsi ces statuts déterminent les conditions de nomination et de révocation du gérant et l'étendue de ses pouvoirs. La SCI confie la gestion d'un bien à un gérant qui le gère dans la continuité. La gestion de la SCI est donc souple et adaptée.

Contrairement à l'indivision, la SCI peut être très fermée grâce aux clauses d'agrément des statuts qui instituent un droit de contrôle pour chacun des associés. N'entre pas qui veut dans une société civile immobilière. Un associé peut vendre ses parts mais ne peut exiger la vente du bien lui-même en engageant tous les associés. De même, la vente des parts au conjoint d'un des associés peut être soumise à l'approbation des autres associés. L'arrivée d'un nouvel associé, ou la cession des parts entre associés peut nécessiter l'unanimité des associés.

II. La constitution d'une SCI pour faciliter la transmission du patrimoine immobilier

La constitution d'une SCI pour détenir un patrimoine permet de réduire le coût de la transmission de ce patrimoine. Selon Marceau Clermon, notaire à Paris, *« la société civile, immobilière ou plus généralement de patrimoine, permet à des parents d'assurer la pérennité du patrimoine, de transmettre progressivement tout en gardant le pouvoir — la gérance — jusqu'au bout et les revenus produits par les biens ».*

Les parents prévoyants peuvent effectuer une donation tous les six ans à leurs enfants afin de profiter chaque fois de l'abattement et des tranches basses du tarif. Un avantage fiscal intéressant, d'autant plus que les cessions de parts de SCI sont soumises au même régime que les cessions d'immeubles avec une exonération d'impôt sur les plus-values après quinze ans de durée de détention des parts. Transmettre en partie son patrimoine sous forme de parts de SCI constitue donc indéniablement une opération d'optimisation fiscale intéressante.

Tout d'abord, la constitution d'une SCI permet de réduire les droits de mutation à payer de la donation ou de l'héritage (« mutation à titre gratuit »).

1) Acquérir et transmettre un patrimoine immobilier à ses enfants sans décaisser d'argent

Les parents peuvent constituer avec leurs enfants une SCI en empruntant pour acquérir un bien. Les parents complètent le financement par un apport en compte courant. Quand le prêt et le compte courant sont remboursés, les enfants sont devenus propriétaire d'une quote part de l'immeuble sans décaisser d'argent. Si l'immobilier se valorise avec le temps, les enfants, étant propriétaires d'une quote-part de du bien au travers de la SC, vont profiter de cette plus value.

Exemple tiré du site www.creationsci.info :

Monsieur et Madame Albert ont trois enfants de 18, 22 et 25 ans, dont le plus jeune est rattaché à leur foyer fiscal. Ils possèdent depuis bientôt 15 ans un immeuble de rapport acquis dans leur commune pour l'équivalent de 240.000€ et pour lequel ils avaient contracté un emprunt d'une durée de 12 ans intégralement remboursé à ce jour. Aussi, leurs revenus fonciers ne sont plus diminués d'aucun intérêt d'emprunt. Pour autant, Monsieur et Madame Albert, plutôt que de vendre cet immeuble pour acquérir un autre bien immobilier (nécessitant travaux et un nouveau financement par emprunt pour réduire leurs revenus imposables), envisagent de transmettre ce bien à leurs enfants afin de leur procurer des revenus supplémentaires d'ici une petite dizaine d'années, pour les aider par exemple à acquérir leur résidence principale

L'immeuble en question, comprenant un local commercial et trois appartements, a été estimé 420.000€ et offre un rendement brut de 7,6%. Au total, en tenant compte des charges et impôts fonciers, les revenus nets (avant impôt sur le revenu) de cet immeuble s'élèvent à 24.000€ par an.

Le montage proposé répond la fois :

- *à l'absence de ressources ou aux faibles revenus actuels des enfants,*

▸ *au double objectif des parents de leur procurer des revenus fonciers rapidement et de leur transmettre ce bien.*

Ce montage juridique s'appuie par ailleurs sur la capacité de remboursement d'un emprunt avec les loyers de l'immeuble. Une banque a proposé à Monsieur et Madame Albert, pour des mensualités de 2.000€ par mois (correspondant aux loyers nets de l'immeuble de 24.000€ par an) un prêt de 120.000€ sur 7 ans.

Un délai de détention de 15 ans permet d'éviter toute imposition de plus value immobilière potentielle. L'immeuble est estimé à 420 000€. Supposons que la SCI est constituée comme suit :

- Apport de 300 000€ de M et Mme Albert qui permet de recevoir des parts de SCI pour un montant de 300 000€.
- Le reste du montant – 420 000 – 300 000 = 120 000€ - vendu à la SCI qui contracte alors l'emprunt proposé de 120 000€ remboursé sur 7 ans par des mensualités de 2 000€. Dans ce cas, la SCI n'est endettée qu'à hauteur des loyers perçus. Aucun apport supplémentaire (en compte courant par exemple) n'est nécessaire. En contrepartie de la vente, les parents obtiennent 120 000€ de trésorerie.

Enfin, M et Mme Albert effectuent une donation d'un montant de 100 000€ chacun à leur enfants qui bénéficie de l'abattement unitaire de 150 000€. Aucun droit de succession n'est à payer.

2) Réduction des droits de mutation en cas de donation

Quand la cession des parts sociales résulte d'une succession ou d'une donation, la transmission est soumise aux droits de mutation à titre gratuit (droit de succession ou de donation). Pour calculer les droits de succession, il faut appliquer à l'actif imposable, après déduction de certains abattements, un barème progressif dont le taux et les tranches varient selon le degré de parenté. Toutefois, la SCI permet de réduire ses droits de mutation de plusieurs manières.

a. Grâce à l'emprunt

Précisions tout d'abord que quand un bien est détenu par une SCI, la donation porte sur les parts sociales de la SCI et non sur le bien correspondant. La donation des parts sociales permet de réduire les droits de mutations à titre gratuit.

La transmission progressive du patrimoine des parents à leurs enfants est fiscalement plus intéressante lorsqu'elle s'effectue par le biais d'une SCI. *« La donation de parts de SCI présente l'avantage de prendre en compte le passif et de diminuer l'éventuelle assiette taxable aux droits de mutation »,* explique Serge Anouchian, expert-comptable associé, Gifec. Les dettes et les emprunts contractés pour l'acquisition ou l'entretien du bien seront déduits de la valeur du patrimoine transmis. ». Ainsi, l'emprunt contracté par la SCI diminue la base de calcul des droits de mutation. L'assiette des droits de mutation est constituée par la valeur de l'actif net de la SCI (= actif social – passif social). En revanche, en cas de donation, l'emprunt n'est pas déductible.

Exemple : Calcul des droits de mutations dans le cadre de l'achat d'un bien immobilier d'une valeur de 250 000€ financé par un emprunt de 200 000€.

Base de calcul des droits de mutation	En constituant une SCI au capital de 50 000€	Sans constituer de SCI
Immeuble Emprunt	250 000 € -200 000 €	250 000€ Passif non déductible
Valeur de l'actif net	**50 000€**	**250 000€**

Grâce à la constitution de la SCI, la base de calcul des droits de mutation est diminuée de 200 000€.

b. Grâce à la cession de parts sociales par donations successives

Le patrimoine social de la SCI peut être transmis progressivement par des donations successives des parts sociales de la SCI. Ce fractionnement de la transmission permet de bénéficier de l'abattement de 159 325€ accordé aux donations en ligne directe tous les 6 ans (depuis le 1er janvier 2011).

Exemple : Acquisition d'un bien d'une valeur de 250 000€ dans une SCI grâce à un emprunt. L'emprunt restant dû s'élève à 60 000€. Les parents souhaitent faire la donation du bien à leur enfant. Est-il possible de transmettre par donation sans droit de mutation ?

Le bien peut être transmis par donation sans droit de mutation dans le cadre de la SCI. En effet, les parts de la SCI sont d'une valeur de 250 000 – 60 000 = 190 000€ peuvent être transmissent en deux fraction de 159 325€ et 30 675€ tous les 6 ans et ainsi bénéficier de l'abattement de 159 325€.

Abattement avant calcul des frais de donation à compter du 1er janvier 2011

L'actif imposable est minoré de certains abattements qui dépendent de la qualité des héritiers.

159 325 €	Enfants
31 865 €	Petits-enfants
80 724 €	Epoux et pacsés
15 932 €	Frères/sœurs
7 849 €	Neveux et nièces
5 310€	Arrières petits enfants

c. Grâce à la constitution avec un capital faible

La constitution d'une SCI avec un capital faible permettra de transmettre les parts sociales pour un coût fiscal faible si le montant de l'actif net social est faible (= actif social (immeuble de la SCI) – dettes sociales (compte courant ou emprunt de la SCI)).

Exemple : Des parents veulent donner à leurs enfants un immeuble d'une valeur de 500 000€, qui n'est grevé d'aucun emprunt.

Les parents peuvent constituer une SCI avec un capital très faible de 10 000€ par exemple, dont le bilan se présente comme suit :

Actif		***Passif***	
Immeuble	*500 000*	*Capital*	*10 000*
		Compte courant	*490 000*

Les droits de mutation porteront sur la valeur des parts sociales qui est de 10 000€ (actif social – passif social)

d. Grâce au démembrement

On peut ici commencer par rappeler que le droit de propriété est constitué de trois principaux droits :
- le droit de jouir du bien : droit d'en user (USUS) et droit d'en percevoir les revenus (FRUCTUS)
- le droit d'en disposer (ABUSUS)

Le droit de propriété peut faire l'objet d'un **démembrement** par dissociation de **l'usufruit** et de la **nue-propriété.** L'usufruitier dispose alors du droit d'usage et des fruits. Le nu-propriétaire conserve quant à lui le droit de disposer du bien en respectant les droits de l'usufruitier. Il ne détient donc que le droit de disposer de la nue-propriété du bien.

L'usufruit est un droit de nature temporaire (à droit fixe ou viager), à l'échéance duquel le nu-propriétaire retrouve la pleine propriété pleine et entière. Au terme de la durée de l'usufruit, la pleine propriété est reconstituée dans le patrimoine du nu-propriétaire, sans fiscalité complémentaire.

Le démembrement peut donc être utilisé pour transmettre des parts de SCI. Ainsi, il arrive souvent que les parents donnent à leurs enfants uniquement la nue-propriété des parts de la SCI. Ils conservent ainsi l'usufruit des parts. Ce démembrement leur permet d'en conserver la jouissance, c'est-à-dire, le droit d'habiter les biens immobiliers correspondant aux parts, mais également de percevoir les loyers s'ils sont loués.

Or, la donation de la seule nue-propriété correspond à une somme calculée en fonction de l'âge des usufruitiers. Cette somme est moins importante par rapport à la donation de la pleine propriété. La donation des parts en pleine propriété peut facilement dépasser le plafond des 159 325 euros au-delà desquels des droits de donation sont dus à l'Etat tandis que la nue-propriété restera en deçà.

Ce démembrement permet donc d'optimiser les abattements sans les dépasser. La SCI joue là encore un rôle intéressant en permettant de mieux l'organiser. D'autant plus qu'au décès du donateur, les enfants recevront l'usufruit et deviendront les propriétaires en pleine propriété des parts de la S.C.I. sans aucun droit de succession à payer.

Les stratégies faisant intervenir un démembrement de propriété vont permettre aux fondateurs de la SCI de préparer leur succession tout en conservant les revenus produits par la SCI.

2ème partie : La SCI comme outil de gestion du patrimoine

I. La délicate question du régime d'imposition de la SCI

Certaines SCI sont imposées à l'impôt sur les sociétés (IS) du fait de leur activité, mais une SCI peut opter pour une imposition à l'IS. L'IS est alors calculé sur la base du résultat fiscal de la SCI et c'est la SCI qui règle l'IS. Ensuite, la SCI peut verser ou non des dividendes à ses associés.

1) Opter pour l'impôt sur les sociétés (IS)

La SCI peut opter pour un régime d'imposition des bénéfices soumis à l'IS, ce que ne permet pas la détention en direct d'un patrimoine. Cette option peut être formulée dès l'origine dans les statuts, la SCI est alors immédiatement soumise à l'IS. Elle peut également être formulée dans les trois premiers mois de l'exercice au cours duquel elle souhaite être soumise à cet impôt.

Cette option, pour qu'elle soit mise en œuvre, nécessite la signature de tous les associés. Elle est irrévocable.

L'imposition est effectuée selon le mécanisme suivant :

1. Calcul du bénéfice imposable de la SCI
2. Bénéfice soumis à l'IS de 15%. Les associés ne sont donc pas imposés.
3. Si la SCI décide de distribuer des bénéfices sous forme de dividendes, ces dividendes constituent alors des revenus imposables pour les associés (« revenus de capitaux immobiliers »). Il y a donc double imposition (au niveau de la SCI et au niveau des associés).

L'imposition à l'IS repose sur le principe d'opacité fiscale avec une double imposition. D'un côté, le bénéfice est imposé au niveau de la société et de l'autre côté, le dividende est imposé à l'IR au niveau de l'associé.

Dans la majeure partie des situations familiales, l'imposition à l'IR est plus avantageuse, malgré les attraits de l'option à l'IS.

a. L'IS, une solution idéale en période de constitution du patrimoine

Réduction du bénéfice imposable

Pour une location nue, toutes les charges engagées dans l'intérêt de l'exploitation sont déductibles de l'IS, notamment l'amortissement du bien immobilier. Ainsi, les frais de déplacement du gérant et son éventuelle rémunération sont déductibles de l'IS.
Les droits d'enregistrement et les frais de notaire acquittés lors de l'acquisition sont également déductibles.

Le fait d'être imposé à l'IS permet donc d'augmenter le revenu disponible des associés de la SCI, du moins pendant la période d'amortissement de l'immeuble, généralement longue (vingt à cinquante ans).

Ainsi l'option pour l'IS peut être envisagée pour les SCI dans lesquelles les associés sont fortement imposés (tranches les plus élevées du barème de l'impôt sur le revenu).

D'autre part, le taux de l'IS a beaucoup évolué au cours de ces dernières années. Actuellement, il est fixé à 33,33%, mais pour les petites et moyennes entreprises qui remplissent certaines conditions, il n'est que de 15% (sur la fraction de leur bénéfice imposable, limité à 38 120€).

La plupart des SCI ayant opté pour l'IS peuvent donc bénéficier de ce taux réduit.

La réduction du taux de l'IS à 15% présente donc l'intérêt de réduire l'impôt sur le revenu des associés lorsque le bénéfice est mis en réserve. L'affectation du bénéfice en réserve contribuera à limiter les comptes courants. Cette stratégie peut donc être intéressante pour limiter le montant de l'ISF.

Le résultat de la SCI est imposé à l'IS au taux de 15% au lieu d'être imposé à l'IR au taux maximum de 53%. En effet, les revenus fonciers et les revenus de capitaux mobiliers (RCM) sont imposés à l'IR qui peut atteindre 41% majorés des prélèvements sociaux de 12,3%.

Réduction du taux d'imposition

Le déficit éventuel d'une SCI est reportable sur les plus-values des 6 années suivantes.

L'autofinancement rendu possible par l'économie d'impôt

La diminution du bénéfice imposable et du taux d'imposition entraîne une économie d'impôt qui peut être consacrée à l'autofinancement pour développer le patrimoine. L'argent qui n'est pas consacré au paiement de l'impôt peut être réinjecté dans de nouveaux investissements.

La SCI est donc un investissement immobilier qui peut s'autofinancer. En cas de location, les loyers encaissés permettent le remboursement d'un emprunt : il n'y a donc pas de trésorerie. En début de période d'amortissement, les mensualités de l'emprunt sont essentiellement composées d'intérêt. Le résultat imposable est donc nul.

b. Des avantages pour l'IR des associés

Le dividende distribué par une société civile à l'IS à un associé est ajouté à ses autres revenus. Son revenu global est imposé à l'impôt sur le revenu qui est progressif. Le dividende est donc imposé au taux marginal d'imposition (TMI). Il est possible de jouer sur les distributions de dividendes pour minorer l'IR des associés en cas de fluctuation de son revenu. Si l'année N, les revenus de l'associé sont faibles, il aura intérêt à distribuer le maximum de dividendes pour qu'ils soient imposés à un TMI relativement faible.

2) Imposition à l'impôt sur le revenu (IR)

Les revenus imposables comprennent :

- Les loyers encaissés
- Les dépenses incombant au propriétaire et mises à la charge du locataire (taxe foncière, grosse réparation)
- Les recettes exceptionnelles

Il existe également des charges déductibles qui permettent de déterminer le montant imposable : dépenses d'amélioration pour les biens d'habitation (chauffage, ascenseur), intérêt des emprunts, rémunération des concierges…

La SCI à l'IR repose sur le principe de transparence fiscale : chaque associé déclare sa quote-part de bénéfices à l'IR et en contrepartie, le dividende n'est pas imposé.

Exemple : Comparaison d'une SCI soumise à l'IR avec un associé soumis au taux maximal d'imposition et d'une SCI soumise à l'IS

SCI soumise à l'IR	
Bénéfice de la SCI	10 000€
TMI	41%
IR	4 100€
Taux des prélèvements sociaux	12,3%
Prélèvements sociaux	1 230€
Dividendes non imposés	0€
Imposition au niveau des associés	**5 330€**
Net encaissé par l'associé	**4 670€**

SCI soumise à l'IS	
Bénéfice de la SCI	10 000€
Taux IS	15%
IS	1 500€
Imposition au niveau de la SCI	1 500€
Bénéfices distribués aux associés	8 500€
Abattement 40%	3 500€
Dividendes imposables	5 100€
IR (41%)	2 091€
Prélèvements sociaux (12,3%)	627,3€
Imposition au niveau des associés	**2 718,3€**
Net encaissé par l'associé	**5 781,7€**

Il y a donc un gain de trésorerie pour l'associé de 5 791,9 - 4 690 = 1 101,9€ pour l'associé entre le régime à l'IS et le régime à l'IR.

II. Gestion du patrimoine professionnel : La constitution d'une SCI pour isoler le patrimoine immobilier de l'activité professionnelle

La constitution d'une SCI pour abriter un immeuble permet d'éviter l'indivision ou de réduire le coût de la transmission comme nous l'avons vu précédemment.

Mais la constitution d'une SCI peut également être un choix stratégique très intéressant à retenir pour un chef d'entreprise (industrielle, commerciale, artisanale…) ou un professionnel libéral, qui se trouvent fréquemment confronté au problème suivant : doit-il se rendre directement propriétaire des immeubles nécessaires pour l'exercice de son activité qui feront alors partie de l'actif de l'entreprise (individuelle ou sociétaire) ou n'est-il pas préférable de les apporter ou les faire acquérir par une société civile immobilière constituée parallèlement ?

On retrouve bien entendu des avantages et des inconvénients dans les deux cas de figure.
La formule de la propriété directe des immeubles par l'entreprise a eu longtemps ses partisans, mais dans un passé récent les inconvénients de cette option sont apparus, notamment en cas de cession ultérieure de l'entreprise.

1) L'immobilier est inscrit au bilan de l'entreprise

Lorsque l'immeuble est inscrit au bilan de l'entreprise, les avantages sont les suivants :

- C'est tout d'abord la solution la plus simple sur le plan de la gestion : il n'y a qu'une seule entité à gérer (assemblées, comptabilité).
  De plus, la conclusion d'un bail entre la SCI et la société sera soumise à l'application des règles prévues pour les conventions réglementées, si l'un des associés de la SCI exerce simultanément une fonction de gérance dans la société commerciale. Ces formalités sont évitées lorsque l'immeuble est inscrit au bilan.
- L'inscription des immeubles au bilan de l'entreprise est censée conforter sa situation financière et donc lui faciliter l'octroi de crédits. Cet aspect financier est un des points les plus importants. En effet, en inscrivant au bilan de la société les immeubles, celle-ci augmente sa surface financière ; elle flatte en quelque sorte ses créanciers. Elle peut offrir des sûretés réelles immobilières sans l'intervention de tiers. Alors qu'en plaçant les immeubles dans le patrimoine d'une SCI, le « haut de bilan » de l'entreprise commerciale sera affaibli.
- L'inscription au bilan d'une entreprise de biens immobiliers permet leur amortissement. La société civile propriétaire des immeubles d'exploitation ne peut amortir, sauf si elle opte pour l'impôt sur les sociétés. Cet amortissement est déductible du résultat imposable et permet ainsi à l'entreprise de payer moins d'impôt.
- Les intérêts des emprunts contractés pour acquérir l'immeuble sont déductibles et diminuent d'autant le revenu imposable. On verra par la suite que la détention d'un immeuble au travers d'une SCI non soumise à l'IS est attractive dans une perspective de cession dégageant une plus-value.
- La société, si elle est soumise à la TVA, récupère la TVA de l'acquisition ou de la construction de l'ensemble immobilier.

- Dans une société de capitaux (SARL, SA, SAS), la responsabilité des associés est limitée au montant des apports, ce qui n'est pas le cas pour une SCI. En cas de difficulté pour rembourser l'emprunt contracté pour financier l'immeuble, les associés seront dans ce cas appelés en paiement de la totalité du passif.

2) L'immobilier est détenu par une SCI

La constitution d'une SCI pour y loger l'immeuble d'exploitation offre, par rapport à la détention directe de l'immeuble par l'entreprise, plusieurs avantages juridiques et fiscaux.

a. Soustraire l'immeuble aux aléas sociaux

Séparer l'immeuble de l'entreprise a souvent pour fondement d'écarter l'immeuble de la poursuite des créanciers lorsque l'entreprise rencontre des difficultés. Cette protection n'est possible que lorsque l'activité professionnelle est exercée par une société de capitaux. Si l'immobilier était inscrit à l'actif de la société exploitante, en cas de difficulté de la société, le patrimoine immobilier pourrait être vendu afin de rembourser les dettes professionnelles.

Par contre, il faut néanmoins préciser que la seule constitution d'une SCI ne suffit pas à protéger le patrimoine immobilier en cas de faillite commerciale. En effet, les tribunaux ont conclu plusieurs fois à la confusion des patrimoines et étendu la procédure de redressement judiciaire à la SCI.

Il convient de prendre plusieurs précautions pour éviter la remise en cause de la SCI :

- Les créations de la SCI et de la société commerciale doivent avoir lieu à des dates différentes
- Les loyers mis à la charge de la société commerciale ne doivent pas être excessifs et doivent correspondre à la valeur locative réelle de l'immeuble à la date de la conclusion du bail.
- Enfin, pour que le « cloisonnement du patrimoine » soit efficace, la SCI ne doit pas être caution des engagements pris par la société.

b. Eviter l'imposition de la plus-value sous le régime des plus-values professionnelles

Lorsque l'immeuble est inscrit à l'actif de l'entreprise, la plus-value réalisée lors de sa cession est déterminée et imposée selon les règles de plus ou moins-values professionnelles. Le coût fiscal est donc plutôt élevé lorsque l'immobilier sort de la société. En effet, l'application de ce régime entraîne souvent une imposition plus lourde que lors de l'application du régime des plus-values de particuliers, en raison de la comptabilisation d'amortissements.

Le régime des plus-values des particuliers est applicable aux cessions d'immeubles par une SCI dont les associés sont imposables à l'Impôt sur le Revenu. La plus-value dégagée est diminuée par un abattement de 10% par an de possession de l'immeuble au-delà de la 5ème année. En pratique, les plus-values des immeubles détenus depuis plus de 15 ans se trouvent donc totalement exonérés d'impôts.

La plus-value est soumise à un prélèvement forfaitaire au taux de 19% à compter du 1er janvier 2011 + 12,3% de prélèvements sociaux, soit 31,3% au total.

Exemple permettant d'apprécier la différence entre plus-value professionnelle et plus-value de particulier :

Prenons l'exemple d'un chef d'entreprise, Mr Merlin, qui fait l'acquisition en année N d'un immeuble professionnel d'une valeur de 200 000€, dont 20 000€ sont affectés au terrain. En N+10, il décide de revendre cet immeuble 300 000€. Mr Merlin est imposé au taux de 40%.

Hypothèse 1 :
L'entreprise est une SARL, soumise à l'IS. Elle achète le bien immobilier, qui est amorti sur 30 ans.
- Valeur nette comptable de l'immeuble : 20 000 + (180 000 – 180 000*1/30*10 ans) = 140 000€
- Plus-value : 300 000 – 140 000 = 160 000€
Impôt à payer : 160 000*33,33% = **53 333€**

Hypothèse 2 :
L'immeuble a été acquis par une SCI créée à cet effet. La vente de l'immeuble par la SCI est imposable selon le régime des plus-values des particuliers.

Prix de vente	**300 000**
Prix d'achat	*200 000*
Frais d'acquisition estimés forfaitairement à 7,5%	*15 000*
Prix d'acquisition	**215 000**
Prix de vente – Prix d'acquisition	85 000
- Abattement pour durée de détention (10% par an après 5 ans : 10%*5*85000)	- 42 500
- Abattement fixe	- 1 000
= Plus-value	41 500

Impôt sur plus-value : 41 500*31,3% = 12 990€

c. Faciliter à terme la transmission de l'entreprise

La SCI est souvent utilisée pour faciliter la transmission de l'entreprise à titre onéreux ou à titre gratuit.
En effet, si l'immeuble est détenu par l'entreprise, l'actif immobilier va représenter un poste très lourd dans son bilan, le prix de cession de l'entreprise sera donc plus élevé. Cela s'applique surtout dans une petite entreprise ou la valeur de l'immeuble est relativement importante par rapport à la valeur du fonds de commerce et des autres actifs.

Ainsi, le chef d'entreprise pourra être amené à céder l'actif immobilier pour une valeur inférieure à sa valeur vénale, lorsque le repreneur n'est pas intéressé par l'immobilier mais souhaite uniquement acquérir une branche d'activité ou lorsque le repreneur est gêné pour l'obtention d'un financement. Une entreprise sans actif immobilier est plus facilement cessible.

Enfin, en isolant l'immobilier dans une SCI, le chef d'entreprise pourra plus facilement transmettre son patrimoine en attribuant aux enfants qui ne travaillent pas dans l'entreprise, les parts de la SCI et

en réservant les parts de la société commerciale aux autres. Les risques d'indivision entre les héritiers au décès du chef d'entreprise qui entraînent bien souvent la vente de l'entreprise sont ainsi évités.

d. Autres avantages

- ✓ **Procurer des revenus à la SCI**

La constitution de la SCI permet à ceux qui en détiennent le capital d'encaisser les revenus provenant des loyers versés par l'entreprise commerciale locataire, étant entendu que les loyers doivent correspondre à la valeur locative normale de l'immeuble compte tenu de sa nature, de sa situation et de l'état du marché locatif.
Si l'acquisition a été réalisée par la SCI au moyen d'un emprunt, les loyers encaissés servent à rembourser les mensualités de l'emprunt dont les intérêts sont déductibles des revenus fonciers.

- ✓ **Recherche, à l'issue du financement, d'un complément de revenu pour le chef d'entreprise**

Nous avons vu que la création d'une SCI facilite la transmission de l'entreprise en la dissociant de la transmission de l'immeuble qui l'abrite. Cette stratégie permettra au chef d'entreprise de bénéficier d'un complément de revenu, une fois le financement terminé, par le biais des revenus fonciers retirés de la SCI. Ce complément de revenu peut être appréciable lorsque le chef d'entreprise sera à la retraite et qu'il aura cédé ou transmis son entreprise tout en conservant les parts ou l'usufruit des parts de la SCI.

Créer une société civile immobilière pour y loger son immeuble présente donc de nombreux avantages. Mais ce montage juridique n'est pas toujours approprié. En la matière, chaque dossier est un cas particulier, et il convient d'étudier sérieusement, grâce à des simulations chiffrées, si la création d'une SCI se révèle ou non plus appropriée que le maintien de l'inscription des immeubles au bilan.

III. Démembrement de propriété et SCI : exemple d'un montage astucieux

1) Rappel sur le démembrement

Le démembrement temporaire de propriété est une opération juridique qui permet de séparer le droit de propriété en deux éléments constitutifs : l'usufruit et la nue-propriété.

Il s'agit d'un moyen très efficace pour une entreprise d'utiliser à moindre coût un immeuble d'exploitation. Cette technique est souvent présentée comme une technique de défiscalisation, ce qu'elle n'est pas. C'est en réalité une technique d'optimisation du financement d'un immeuble et de structuration d'un patrimoine, en vue de sa détention sur le long terme ou de sa transmission future. Elle permet par exemple aussi de se constituer un capital retraite dans de meilleures conditions économiques. Elle permet aussi à une entreprise d'utiliser un immeuble pour un coût de trésorerie moindre que si elle était locataire. Il coûte en effet moins cher à l'exploitant (quel qu'il soit) de supporter le financement d'un usufruit temporaire (dont la valeur une fois fixée est amortie sur la durée conventionnellement arrêtée avec le nu propriétaire) que de supporter le paiement d'un loyer qui progresse chaque année en fonction de son indice de revalorisation.

Traditionnellement en matière d'immobilier d'entreprise, il est proposé la constitution d'une SCI qui donne en location l'ensemble immobilier à la société d'exploitation. En effet, le principe est le suivant : lorsqu'un entrepreneur individuel, une profession libérale, un dirigeant majoritaire d'entreprise acquiert les locaux dans lesquels il exerce son activité, au travers d'une SCI transparente soumise à l'IR, pour constituer une partie de son patrimoine, il se retrouve confronté après quelques années à un coût fiscal lié à l'existence de revenus fonciers.
Ces revenus fonciers proviennent de la différence entre le revenu locatif et les charges déductibles qui ne prennent en compte que la part d'intérêt sur l'emprunt contracté pour l'acquisition et non le capital. De sorte que si l'opération s'équilibre du point de vue des flux financiers, revenus locatifs d'une part et remboursement d'emprunt d'autre part, au niveau de la SCI, elle génère un revenu foncier imposable au nom des associés, soumis généralement à la tranche d'imposition marginale la plus élevée (41%) et aux contributions sociales (12,30%), tandis que le loyer est évidemment déductible de la société d'exploitation ou de l'activité libérale du propriétaire.

Pour contourner cette problématique, le principe est pour la SCI propriétaire du bien immobilier, de procéder à son démembrement en cédant l'usufruit temporaire à la société d'exploitation pour une durée déterminée contractuellement.

La SCI va céder l'usufruit de l'immeuble à la société d'exploitation qui acquiert un droit réel immobilier par ailleurs lui-même cessible. Ce droit immobilier constitue un actif amortissable, car limité dans le temps, qui sera amorti en fonction de la durée de l'usufruit temporaire de manière linéaire. Cette acquisition peut être financée par emprunt au niveau de la société d'exploitation ou encore par sa propre trésorerie.

Conséquences :

→ Pour la société d'exploitation, l'usufruit est inscrite à l'actif de l'entreprise et l'amortissement annuel de l'usufruit temporaire constitue une charge déductible au même titre que l'était le loyer et pour des montants comparables.
→ Mais pour la SCI, la cession de l'usufruit entraîne, d'une part la perception d'une plus-value dont une partie servira à rembourser le solde d'emprunt ayant servi à l'acquisition du bien, le solde restant entre les mains des associés déduction faite de la plus value éventuelle, mais surtout, la SCI ne percevra plus de loyer et ne sera donc plus assujettie aux revenus fonciers, durant toute l'opération.

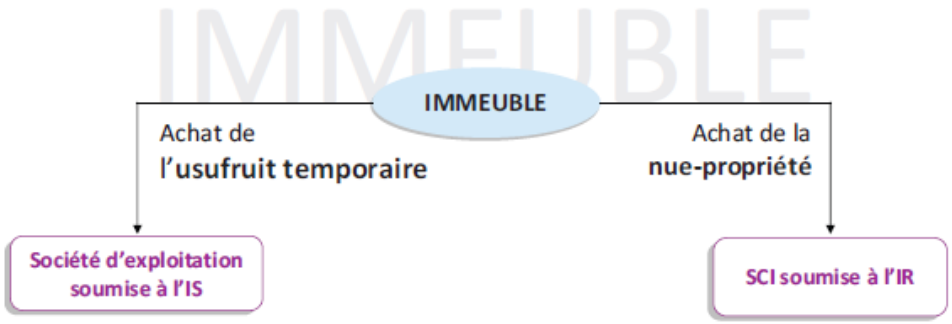
A l'issue du contrat, l'usufruit reviendra intégralement à la SCI qui sera à nouveau propriétaire de l'ensemble d'un bien immobilier.

On va voir dans l'exemple suivant quels peuvent être les gains réalisés par le client, à travers sa SCI, ou par sa société d'exploitation dans 2 cas :

- cas classique d'une SCI à l'IR : location de l'immeuble
- acquisition démembrée de l'immeuble

<u>Montage étudié</u> :
> La société opérationnelle, soumise à l'IS, acquiert l'usufruit temporaire de l'immeuble
> Une SCI soumise à l'IR en acquiert la nue-propriété

Ce montage présente deux avantages principaux :
- L'impôt sur les sociétés pendant toute la durée du démembrement
- Le régime des plus-values des particuliers à l'occasion de la revente future (plus favorable que le régime des plus-values professionnelles)



Il faut tout d'abord mettre en place le démembrement. Il est nécessaire de déterminer le prix d'acquisition de l'usufruit à durée fixe, la durée du démembrement, ainsi que le mode de financement des droits démembrés.

<u>Au niveau de la fiscalité :</u>

Fiscalité applicable à la constitution du démembrement

- La SCI ne détenant que la nue-propriété ne dispose d'aucune ressource => les associés ne supportent ***aucune fiscalité pendant la durée de l'usufruit***

- Les intérêts d'emprunt destinés à financer l'acquisition de la nue-propriété ne sont pas déductibles des autres revenus fonciers du nu-propriétaire dès lors que l'immeuble n'est pas donné en location par l'usufruitier

Fiscalité applicable pendant la durée du démembrement

- La société d'exploitation peut ***amortir le droit d'usufruit*** sur sa durée
- Les charges financières décaissées à raison de l'emprunt contracté pour l'acquisition du droit d'usufruit sont déductibles

Fiscalité applicable à la fin du démembrement

- La reconstitution de la pleine propriété de l'immeuble à l'extinction de l'usufruit ne donne ouverture à aucun impôt ou taxe (CGI, art. 1133)
- Pour la société d'exploitation
    - Aucune plus-value taxable n'apparaît
    - Compte d'immobilisation incorporelle soldé
    - Compte d'amortissement correspondant soldé
- Pour la SCI : en cas de vente de l'immeuble, la durée de détention doit être décomptée à partir de l'acquisition de la nue-propriété

2) Comparaison entre deux situations

1ère situation – LOCATION A LA SOCIETE D'EXPLOITATION
Constitution d'une SCI à l'IR, qui achète un immeuble, loué à la société d'exploitation

Les paramètres de l'étude sont les suivants :

- Valeur du terrain : 200 000 €
- Valeur de l'immeuble : 800 000 €
- Frais d'acquisition : 70 000 €
- Loyers annuels : 100 000 €
- Charges annuelles : 8 333 €
- Indexation de la valeur du bien et des loyers : 1,5%
- Emprunt : 1 000 000 € à 5% sur 15 ans, contracté le 1er février
- TMI du client : 41%
- CSG-CRDS : 12,3%
- Durée du démembrement : 17 ans

a) Pour le chef d'entreprise

Tableau d'emprunt

Capital emprunté : 1 000 000€
Taux mensuel : 5%/12 = 0,00416667
Mensualité : 180
Donc annuité = 94 895€

Année	Capital restant dû (avant échéance)	Intérêts	Capital remboursé	Échéance	Capital restant dû (après échéance)
1	1 000 000 €	44 965 €	42 022 €	86 987 €	957 978 €
2	957 978 €	46 807 €	48 088 €	94 895 €	909 889 €
3	909 889 €	44 346 €	50 549 €	94 895 €	859 341 €
4	859 341 €	41 760 €	53 135 €	94 895 €	806 206 €
5	806 206 €	39 042 €	55 853 €	94 895 €	750 352 €
6	750 352 €	36 184 €	58 711 €	94 895 €	691 641 €
7	691 641 €	33 181 €	61 715 €	94 895 €	629 927 €
8	629 927 €	30 023 €	64 872 €	94 895 €	565 055 €
9	565 055 €	26 704 €	68 191 €	94 895 €	496 863 €
10	496 863 €	23 215 €	71 680 €	94 895 €	425 183 €
11	425 183 €	19 548 €	75 347 €	94 895 €	349 836 €
12	349 836 €	15 693 €	79 202 €	94 895 €	270 634 €
13	270 634 €	11 641 €	83 254 €	94 895 €	187 380 €
14	187 380 €	7 382 €	87 514 €	94 895 €	99 866 €
15	99 866 €	2 904 €	91 991 €	94 895 €	7 875 €
16	7 875 €	33 €	7 875 €	7 908 €	0 €

Loyers et charges : augmentent de 1,5% chaque année
Assiette fiscale = loyers – charges – intérêts d'emprunts
→ Comme l'IR est calculé sur une assiette ne tenant compte que de la déduction des intérêts d'emprunts, il en résulte un décalage important entre l'assiette fiscale et la trésorerie réellement perçue par le client. A cause de l'impôt, le client devra disposer d'une trésorerie personnelle conséquente, pour mener à bien le financement de l'opération.

Résultat :

- Montant de l'IR sur la période : 715 000, Coût pour le chef d'entreprise : 445 000 €

b) Pour la société d'exploitation

Année	*Loyers*	*Charges*	*Apports*	*Emprunts*	*Trésorerie avant IR*	*Assiettes fiscales*	*IR*	*Trésorerie nette après IR*
1	100 000	-8 333	-70 000	-86 987	-65 320	46 702		-65 320
2	101 500	-8 458		-94 895	-1 853	46 235	-24 892	-26 745
3	103 023	-8 585		-94 895	-457	50 091	-24 643	-25 101
4	104 568	-8 714		-94 895	959	54 094	-26 699	-25 739
5	106 136	-8 844		-94 895	2 397	58 250	-28 832	-26 435
6	107 728	-8 977		-94 895	3 856	62 567	-31 047	-27 191
7	109 344	-9 112		-94 895	5 338	67 052	-33 348	-28 011
8	110 984	-9 248		-94 895	6 841	71 713	-35 739	-28 898
9	112 649	-9 387		-94 895	8 367	76 558	-38 223	-29 856
10	114 339	-9 528		-94 895	9 916	81 596	-40 805	-30 889
11	116 054	-9 671		-94 895	11 488	86 835	-43 491	-32 002
12	117 795	-9 816		-94 895	13 084	92 286	-46 283	-33 199
13	119 562	-9 963		-94 895	14 704	97 958	-49 188	-34 485
14	121 355	-10 113		-94 895	16 348	103 861	-52 211	-35 864
15	123 176	-10 264		-94 895	18 016	110 007	-55 358	-37 342
16	125 023	-10 418		-7 908	106 697	114 572	-58 634	48 063
17	126 899	-10 574			116 324	116 324	-61 067	55 257
18							-62 001	62 001
Total	**1 920 136**	**-160 005**	**-70 000**	**-1 423 425**	**266 706**	**1 336 702**	**-712 462**	**-445 757**

Le coût de la location de l'immeuble, par la société d'exploitation, s'élève à 1 280 000€, versés sur une période de 17 ans (le temps que l'emprunt ait été remboursé).

Année	*Loyers*	*Economie d'IS*	*Trésorerie société d'exploitation*
1	-100 000	33 333	-66 667
2	-101 500	33 833	-67 667
3	-103 023	34 341	-68 682
4	-104 568	34 856	-69 712
5	-106 136	35 379	-70 758
6	-107 728	35 909	-71 819
7	-109 344	36 448	-72 896
8	-110 984	36 995	-73 990
9	-112 649	37 550	-75 100
10	-114 339	38 113	-76 226
11	-116 054	38 685	-77 369
12	-117 795	39 265	-78 530
13	-119 562	39 854	-79 708
14	-121 355	40 452	-80 903
15	-123 176	41 059	-82 117
16	-125 023	41 674	-83 349
17	-126 899	42 300	-84 599
Total	**-1 920 136**	**640 045**	**-1 280 090**

Résultat :

- Coût pour la société d'exploitation : 1 280 000 €

2ème situation – ACQUISITION DEMEMBREE DE L'IMMEUBLE

Acquisition de la nue-propriété par le client (ou la SCI), et de l'usufruit temporaire de l'immeuble par la société d'exploitation

Les paramètres de l'étude sont les suivants :

- Valeur de l'usufruit de l'immeuble : 774 853 €
- Emprunt souscrit le 1er février par la ***société d'exploitation*** : 774 853 € à 5% sur 15 ans
- Valeur de la nue-propriété : 225 147 €
- Emprunt souscrit le 1er février par le ***chef d'entreprise*** : 225 147 € à 5% sur 15 ans
- Frais d'acquisition : 70 000 €
- Droits d'enregistrement : 23 414 € (payés par la société d'exploitation)
- Taxes foncières de 8 333 € sont à payer par l'usufruitier
- Durée du démembrement : 17 ans

Quel va être l'impact de cette opération ?

a) Pour le chef d'entreprise

Tableau d'emprunt

Année	Capital restant dû (avant échéance)	Intérêts	Capital remboursé	Échéance	Capital restant dû (après échéance)
1	225 147 €	10 124 €	9 461 €	19 585 €	215 686 €
2	215 686 €	10 538 €	10 827 €	21 365 €	204 859 €
3	204 859 €	9 984 €	11 381 €	21 365 €	193 478 €
4	193 478 €	9 402 €	11 963 €	21 365 €	181 515 €
5	181 515 €	8 790 €	12 575 €	21 365 €	168 940 €
6	168 940 €	8 147 €	13 219 €	21 365 €	155 721 €
7	155 721 €	7 470 €	13 895 €	21 365 €	141 826 €
8	141 826 €	6 760 €	14 606 €	21 365 €	127 220 €
9	127 220 €	6 012 €	15 353 €	21 365 €	111 867 €
10	111 867 €	5 227 €	16 139 €	21 365 €	95 729 €
11	95 729 €	4 401 €	16 964 €	21 365 €	78 765 €
12	78 765 €	3 533 €	17 832 €	21 365 €	60 932 €
13	60 932 €	2 621 €	18 744 €	21 365 €	42 188 €
14	42 188 €	1 662 €	19 703 €	21 365 €	22 485 €
15	22 485 €	654 €	20 712 €	21 365 €	1 773 €
16	1 773 €	7 €	1 773 €	1 780 €	0 €

Le client acquiert, grâce à la SCI, la nue-propriété. La SCI ne dispose donc d'aucune ressource : l'associé ne supporte aucune fiscalité pendant la durée de l'usufruit.

Même si l'acquisition démembrée génère une trésorerie sensiblement plus faible (367 000€ au lieu de 445 000€), le coût reste élevé pour le nu-propriétaire, puisqu'il représente environ un tiers de l'investissement initial.

Année	*Loyers*	*Charges*	*Apports*	*Emprunts*	*Trésorerie avant IR*	*Assiettes fiscales*	*IR*	*Trésorerie nette après IR*
1			-46 586	-19 585	-66 171			-66 171
2				-21 365	-21 365			-21 365
3				-21 365	-21 365			-21 365
4				-21 365	-21 365			-21 365
5				-21 365	-21 365			-21 365
6				-21 365	-21 365			-21 365
7				-21 365	-21 365			-21 365
8				-21 365	-21 365			-21 365
9				-21 365	-21 365			-21 365
10				-21 365	-21 365			-21 365
11				-21 365	-21 365			-21 365
12				-21 365	-21 365			-21 365
13				-21 365	-21 365			-21 365
14				-21 365	-21 365			-21 365
15				-21 365	-21 365			-21 365
16				-1 780	-1 780			-1 780
17				0	0			0
Total	**0**	**0**	**-46 586**	**-320 481**	**-367 067**	**0**	**0**	**-367 067**

Résultat :

- Montant de l'IR sur la période : 0 €
- Coût pour le chef d'entreprise : 370 000 €

b) Pour la société d'exploitation

Tableau d'emprunt

Année	Capital restant dû (avant échéance)	Intérêts	Capital remboursé	Échéance	Capital restant dû (après échéance)
1	774 853 €	34 841 €	32 561 €	67 402 €	742 292 €
2	742 292 €	36 268 €	37 261 €	73 530 €	705 031 €
3	705 031 €	34 362 €	39 168 €	73 530 €	665 863 €
4	665 863 €	32 358 €	41 172 €	73 530 €	624 691 €
5	624 691 €	30 252 €	43 278 €	73 530 €	581 413 €
6	581 413 €	28 037 €	45 492 €	73 530 €	535 920 €
7	535 920 €	25 710 €	47 820 €	73 530 €	488 101 €
8	488 101 €	23 263 €	50 266 €	73 530 €	437 834 €
9	437 834 €	20 692 €	52 838 €	73 530 €	384 996 €
10	384 996 €	17 988 €	55 541 €	73 530 €	329 455 €
11	329 455 €	15 147 €	58 383 €	73 530 €	271 072 €
12	271 072 €	12 160 €	61 370 €	73 530 €	209 702 €
13	209 702 €	9 020 €	64 510 €	73 530 €	145 192 €
14	145 192 €	5 720 €	67 810 €	73 530 €	77 382 €
15	77 382 €	2 250 €	71 280 €	73 530 €	6 102 €
16	6 102 €	25 €	6 102 €	6 127 €	0 €

Année	*Charges locatives*	*Amort. De l'usufruit*	*Intérêts d'emprunt*	*Résultat fiscal*	*Dépenses*	*Emprunt*	*Economie d'IS*	*Trésorerie nette*
1	-8 333	-45 580	-34 841	-88 754	-31 747	-67 402 €	29 585 €	**-69 565 €**
2	-8 458	-45 580	-36 268	-90 306	-8 458	-73 530 €	30 102 €	**-51 886 €**
3	-8 585	-45 580	-34 362	-88 526	-8 585	-73 530 €	29 509 €	**-52 606 €**
4	-8 714	-45 580	-32 358	-86 651	-8 714	-73 530 €	28 884 €	**-53 360 €**
5	-8 844	-45 580	-30 252	-84 676	-8 844	-73 530 €	28 225 €	**-54 149 €**
6	-8 977	-45 580	-28 037	-82 594	-8 977	-73 530 €	27 531 €	**-54 976 €**
7	-9 112	-45 580	-25 710	-80 401	-9 112	-73 530 €	26 800 €	**-55 841 €**
8	-9 248	-45 580	-23 263	-78 091	-9 248	-73 530 €	26 030 €	**-56 748 €**
9	-9 387	-45 580	-20 692	-75 658	-9 387	-73 530 €	25 219 €	**-57 697 €**
10	-9 528	-45 580	-17 988	-73 096	-9 528	-73 530 €	24 365 €	**-58 692 €**
11	-9 671	-45 580	-15 147	-70 397	-9 671	-73 530 €	23 466 €	**-59 735 €**
12	-9 816	-45 580	-12 160	-67 555	-9 816	-73 530 €	22 518 €	**-60 827 €**
13	-9 963	-45 580	-9 020	-64 563	-9 963	-73 530 €	21 521 €	**-61 972 €**
14	-10 113	-45 580	-5 720	-61 412	-10 113	-73 530 €	20 471 €	**-63 172 €**
15	-10 264	-45 580	-2 250	-58 094	-10 264	-73 530 €	19 365 €	**-64 429 €**
16	-10 418	-45 580	-25	-56 023	-10 418	-6 127 €	18 674 €	**2 129 €**
17	-10 574	-45 580	0	-56 154	-10 574	0 €	18 718 €	**8 144 €**
Total	**-160 005**	**-774 853**	**-328 095**	**-1 262 953**	**-183 419**	**-1 102 948**	**420 984**	**-865 383**

Résultat :

- Coût pour la société d'exploitation 865 000

3) Conclusion pour l'acquisition démembrée

Pour la société d'exploitation, le démembrement de l'immeuble représente une diminution substantielle de la trésorerie consacrée à l'utilisation des locaux.

Pour la personne physique, il n'y a pas de règle préétablie.

Dans tous les cas, il devra disposer d'une trésorerie importante pour financer l'acquisition de l'immeuble (cas standard) ou de la nue-propriété (cas du démembrement). Donc, si le chef d'entreprise réalise une petite économie, c'est surtout la société d'exploitation qui fait la bonne opération, puisqu'elle réalise une économie de plus de 400 000 €.

Conclusion

La constitution d'un patrimoine est vitale dans un environnement familial et économique complexe. La durée de vie s'allonge, alors que la vie active se raccourcit : on commence à travailler plus tard et on prend sa retraite plus tôt ! Il en résulte un essoufflement des systèmes de retraite, doublé d'une précarisation des situations professionnelles. Le patrimoine permet d'assurer un complément de revenu pendant les périodes d'inactivité et à la retraite.

L'idéal est de découpler ses revenus de son activité. Plus on travaille, plus on augmente ses revenus professionnels. Mais dès que tout s'arrête, les revenus ne sont plus les mêmes. D'où l'intérêt d'avoir prévu la suite…

La SCI est un bon moyen pour se constituer un patrimoine familial ou professionnel. Toutefois, le choix d'une SCI doit correspondre à une stratégie réfléchie et non pas à un effet de mode. Il est nécessaire de prendre en compte de multiples critères. L'un des critères déterminant est bien évidemment l'importance du patrimoine du client ainsi que le montant de l'investissement envisagé. Mais il faut également tenir compte de la situation matrimoniale, avec ou sans enfants, de l'âge, voire de l'état de santé… Chaque cas a ses particularités et toutes doivent être prises en compte.

La détermination des objectifs patrimoniaux du client est une phase délicate de la démarche. La création d'une SCI doit, avant tout, correspondre au souci d'éviter l'indivision. Elle constitue alors un outil parfaitement adapté à la gestion et à la transmission du patrimoine. La recherche de l'optimisation de l'investissement sur un plan purement économique ou fiscal pourra conduire à préférer l'inscription à l'actif de l'entreprise ou à la conservation du bien dans le patrimoine personnel du dirigeant.

Les chefs d'entreprise sont parfois peu soucieux de la préparation de leur succession. Il est vrai également qu'en matière d'immobilier d'entreprise, pour des raisons d'incertitude liées au développement de l'entreprise et aux besoins financiers de l'entrepreneur, les techniques de transmission anticipée du patrimoine sont peu utilisées. Il est toutefois nécessaire d'attirer l'attention des clients sur la nécessité et l'intérêt de prévoir la transmission de leur patrimoine. Dans tous les cas, la collaboration d'un conseiller sera souhaitable, à tous les stades du projet, dans la phase d'analyse de l'opportunité d'une SCI comme dans celle de son optimisation.

Bibliographie

- Livres

SCI Création – Gestion – Evolution , Michel Bühl, 10ème édition

Guide pratique de la SCI, Pascal Dénos, Editions Eyrolles 5ème édition

- Sites Internet

http://www.latribune.fr/vos-finances/immobilier/20100129trib000468147/acheter-ensemble-le-match-sci-contre-indivision.html

http://www.planete-patrimoine.com/Gestion-de-Patrimoine/Articles-Patrimoniaux/achat-immobilier-indivision-sci.html

http://www.lesechos.fr/patrimoine/immobilier/300418693.htm

http://www.langloys.com/successions_donations/abattements.htm

http://droit-finances.commentcamarche.net/contents/immobilier-impots/f160-le-calcul-des-plus-values.php3

http://www.demembrement.com/

http://demembrement.unblog.fr/usufruit/

http://avocats.fr/space/christophe.ducellier/content/_74a4c49a-96b3-0517-ed90-b33645ad9a5b
http://droit-finances.commentcamarche.net/contents/immobilier-impots/f160-le-calcul-des-plus-values.php3

http://www.cgc-conseils.com/index2.php?option=com_content&do_pdf=1&id=234

- Articles de journaux

Match Immobilier : SCI ou indivision – Les Echos 26/03/10