



Jean-François Dano est conseiller et gestionnaire de patrimoine à La Réunion, spécialisé dans le montage des SCI et la rédaction des statuts. © Photo Luc Ollivier

Comprendre les SCI

Dès lors que l'on parle des problématiques de transmission de patrimoine, l'anagramme SCI, pour Société Civile Immobilière, revient souvent. Voici ce qu'il faut savoir sur ce dispositif. Le point avec Jean-François Dano, conseiller et gestionnaire de patrimoine.

À La Réunion, 55 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale et 14 % possèdent un autre logement, qu'ils mettent le plus souvent en location. Voilà ce que révèle la dernière étude de l'Insee sur le patrimoine des Réunionnais. Donation et héritage sont en général la cause principale de ces statuts de propriétaires.

POURQUOI ? Dès lors que l'on parle des problématiques de transmission de patrimoine, les SCI sont légion. Celles-ci possèdent plusieurs raisons d'exister: "Elles évitent surtout les indivisions dans les familles", explique Jean-François Dano, conseiller et gestionnaire de patrimoine, "mais elles facilitent aussi la transmission d'un bâtiment, permettent d'isoler le patrimoine professionnel et d'optimiser la fiscalité".

Ainsi, pour un chef d'entreprise, c'est un outil indispensable qui permet de maîtriser son foncier, la SCI permet de "préserver les

immeubles des créanciers professionnels", de faciliter la cession de l'entreprise en permettant de minorer le prix de cession ou encore de pouvoir lotir les héritiers qui ne reprennent pas l'entreprise. "Les avantages à SCI sont nombreux, mais les inconvénients le sont tout autant", prévient Jean-François Dano.

AVANTAGES/INCONVÉNIENTS.

La SCI a un coût, il faut déboursier quelques milliers d'euros pour la rédaction des statuts par un notaire ou un avocat. Il faut ensuite tenir la comptabilité de la SCI et convoquer tous les ans les associés, afin de rendre des comptes lors de l'assemblée générale. Enfin, pour les assujettis à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), l'intérêt d'une SCI n'est pas fondé puisque le bien logé par la société ne peut plus bénéficier de l'abattement de 30% au titre de la résidence principale.

Mais "pour les contribuables imposés dans les tranches supérieures du barème de l'impôt sur

le revenu, la SCI peut permettre d'opter pour une imposition à l'IS - Impôt sur les Sociétés", explique le conseiller. Les bénéfices réalisés sont alors imposés au nom de la société à des taux fixes¹. Là encore, la SCI se révèle être un couteau suisse, puisque cette option est irrévocable et comporte quelques inconvénients. "Lors de la vente, la plus-value sera soumise à l'IS et l'amortissement pratiques déduits du prix d'achat", poursuit le gestionnaire.

La SCI permet notamment de gérer à plusieurs un même bien immobilier (maison, appartement, etc.). Dès lors, l'intérêt pour la SCI naît souvent d'une situation juridique que l'on retrouve fréquemment en pratique: l'indivision. "L'indivision est une situation plus fréquente qu'on ne le croit", reprend Jean-François Dano. Un exemple classique: après un décès, le patrimoine du défunt devient la propriété indivise de ses héritiers.

Par rapport à l'indivision, la société civile immobilière se révèle beaucoup plus souple. Le gérant peut être investi de pouvoirs plus étendus, les statuts peuvent être adaptés et prévoir, par exemple, des majorités différentes selon les types de décisions, etc. "La SCI facilite les relations entre les héritiers et la gestion de l'immeuble de manière pérenne", ajoute Jean-François Dano, chacun ayant ses parts sociales,

Par rapport à l'indivision, la société civile se révèle beaucoup plus souple. Le gérant peut être investi de pouvoirs plus étendus, les statuts peuvent être adaptés et prévoir, par exemple, des majorités différentes selon les types de décisions, etc.

Enfin, il est bon à savoir que lorsqu'un bien immobilier est vendu, l'acte notarié est obligatoire, dans tous les cas de figure, sauf dans le cas où il s'agit d'une société civile immobilière à condition que celle-ci cède la société avec les biens compris (idem pour les autres sociétés). Il s'agit en effet d'une cession et non d'une vente immobilière directe. En revanche, si le bien immobilier est vendu sans qu'il y ait cession des parts, cette fois, le passage devant un notaire est requis.

1. Les taux se répartissent ainsi: 15% pour les 38.120 premiers € de bénéfices, 28% sur les bénéfices imposables compris entre 38.120 € et 500.000 €, enfin, 33,3% pour le surplus.

MOT D'ORDRE

Une SCI ou Société Civile Immobilière est un contrat de société par lequel plusieurs personnes (les associés) décident de mettre en commun un ou plusieurs biens immobiliers afin d'en partager les bénéfices ou de profiter de l'économie qui pourrait en résulter, tout en s'engageant à contribuer aux pertes. Il s'agit donc d'une société civile dotée d'une personnalité juridique et ayant un objet immobilier.