

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE S.C.I.

La SCI est un outil privilégié pour acheter un bien à plusieurs, qu'il s'agisse de le faire avec son conjoint, son concubin ou son partenaire pacsé, ou encore avec ses enfants.

Le financement de l'acquisition peut se faire par voie d'apport, de versement en compte courant ou par emprunt bancaire.

En règle générale, c'est la SCI qui emprunte auprès d'établissements financiers les fonds nécessaires à l'acquisition. La garantie personnelle des associés sera généralement exigée par la banque.

Achat d'une résidence principale

La SCI est souvent présentée comme la meilleure structure juridique pour acheter à deux sans être mariés (concubins ou partenaires pacsés) ou pour aider ses enfants à acquérir.

Acheter à deux sans être mariés. En choisissant l'achat en SCI de leur résidence principale, les couples de concubins peuvent organiser le maintien du survivant dans le logement, en cas de décès de l'un d'eux. Ils peuvent parvenir à ce résultat, dans les meilleures conditions fiscales, en utilisant la technique du démembrement des parts de la SCI : chacun des concubins est nu-propiétaire de ses parts et usufruitier des parts de l'autre. Au premier décès, l'usufruit du défunt s'éteint ; la moitié en nue-propiété du survivant devient moitié en pleine propriété. Et sur l'autre moitié, il garde l'usufruit. À condition d'avoir bien rédigé la clause des statuts relative aux droits des usufruitiers et des nus-propiétaires, le concubin survivant peut garder le contrôle de la société et continuer à occuper le logement.

Aider ses enfants à acquérir. Pour éviter à leurs enfants de recourir à un emprunt bancaire, les parents peuvent financer tout ou partie de l'achat d'un immeuble destiné à l'un ou plusieurs de leurs enfants au travers d'une SCI. Ils feront alors des versements en compte courant. Si le bien est loué, les sommes prêtées à la SCI par les parents peuvent être remboursées au moyen des loyers perçus. Si le bien n'est pas loué, au décès des parents, le solde créditeur du compte courant constitue un actif de succession qui entre dans la masse partageable entre les enfants. La créance profite ainsi à tous les enfants, même à ceux qui ne sont pas associés de la SCI.

Achat d'une résidence secondaire

En se regroupant pour acheter une résidence secondaire, on augmente les capacités financières de chacun pour acheter et on réduit la part de chacun dans les charges (taxes foncière et d'habitation, travaux d'entretien et de réparation...). La SCI offre une structure adéquate à un tel projet.

Dans ses statuts, l'objet social de la SCI doit être l'acquisition et l'administration de la résidence.

Répartition logique du capital. La division du capital de la SCI en parts offre la possibilité de calquer l'occupation effective du bien à la proportion de capital détenu.

Il est ainsi possible de prévoir un nombre de parts égal au nombre de semaines dans l'année (par exemple, 52 parts = 52 semaines) ou de diviser le capital en 365 parts pour correspondre aux jours de l'année (par exemple, 27 parts = 27 jours d'occupation par an).

Utilité d'un règlement intérieur. Un règlement intérieur complémentaire est conseillé. Il sera prévu par les statuts et ses modifications devraient être soumises à un vote des associés à l'unanimité ou à une forte majorité pour éviter toute remise en question ultérieure des conditions de départ.

Ce règlement prévoit les modes d'utilisation de la résidence et peut servir à affiner les périodes d'occupation du bien par les associés. En distinguant des saisons hautes, moyennes et basses sur un calendrier, on rend plus équitable le sort de chacun des associés. Par exemple, un appartement au bord de la mer trouve sa saison haute au mois d'août et un chalet à la montagne à Noël.

Le règlement devra alors déterminer le nombre de jours dans chaque période auquel donne droit l'attribution d'une part sociale. Les dates effectives d'occupation peuvent être fixées annuellement lors de l'assemblée générale, d'un commun accord ou en instituant un tour de rôle, voire un tirage au sort de celui qui choisit en premier.

Les conditions d'entretien d'un bien immobilier partagé posant souvent problème, le règlement peut les édicter.

Les charges seront payées par la SCI, mais comme elle ne percevra pas de loyer, il conviendra de prévoir des moyens de financement (appels de fonds auprès des associés, indemnités d'occupation, etc.).

Favoriser son époux

Un époux marié sous le régime de la séparation de biens peut, au moyen d'une SCI, avantager son conjoint au-delà de la quotité disponible.

Il constitue une société dans laquelle il est porteur minoritaire des parts et son conjoint, majoritaire. La SCI emprunte pour l'achat du bien et les mensualités sont remboursées par un compte courant d'associés de l'époux qui souhaite avantager l'autre.

Au décès de ce dernier, les héritiers pourront prétendre à une récompense au titre des sommes versées sur le compte courant. Compte tenu de l'érosion monétaire, la récompense sera plus intéressante que si elle avait été calculée sur la valeur réelle du bien. Quant aux parts du survivant, elles seront mieux valorisées.

Acheter pour défiscaliser

Les régimes fiscaux qui favorisent l'investissement locatif, notamment le Robien recentré, éventuellement complété par le régime Borloo neuf, sont accessibles aux associés de la SCI du fait de la règle de la transparence fiscale.

Avantage fiscal pour chacun. Chaque associé bénéficie du régime d'amortissement en proportion du nombre de parts qu'il détient dans la SCI. De sa quote-part de loyer lui revenant, il pourra déduire, à proportion de ses droits, 50 % de son investissement. Il bénéficiera en outre (régime Borloo neuf) d'une déduction de 30 % sur les revenus fonciers.

Si l'ensemble des charges, y compris l'amortissement ainsi pratiqué, est supérieur au montant des loyers, il est constaté un déficit foncier qui est imputable, pour la partie correspondant aux intérêts des emprunts, sur les revenus fonciers des 10 années suivantes et, pour les autres charges, sur le revenu global dans la limite de 10 700 €. Cette limite s'appliquant à chaque associé, elle présente donc un avantage considérable.

Contraintes à respecter. Outre le respect de plafonds de loyer et éventuellement de ressources du locataire (Borloo neuf), diverses contraintes pèsent sur les associés :

- le bien acheté doit être loué, non meublé, à titre d'habitation principale d'un particulier, pendant au moins 9 ans (en pratique, cela équivaut à 3 baux de 3 ans) ;
- la location doit intervenir dans les 12 mois qui suivent la date d'acquisition ;
- le locataire ne peut pas être un associé ou un membre du foyer fiscal d'un des associés ;
- les parts doivent appartenir en pleine propriété à l'associé qui s'engage à les conserver pendant 9 ans. La cession ou la donation des parts pendant la durée de l'engagement entraîne une réintégration, dans le revenu foncier de l'année de la donation ou de la cession, des avantages fiscaux obtenus.

Fin de la location. La location, soumise à la loi du 6 juillet 1989, peut prendre fin à l'expiration du bail. Mais pour ne pas perdre l'avantage fiscal, le congé ne doit pas intervenir avant la fin de l'engagement de location de 9 ans.

Le congé est adressé au locataire au moins 6 mois avant la date d'échéance du bail renouvelé, pour l'un des motifs suivants :

- vente du logement ;
- motif légitime (impayés de loyers, par exemple) ;
- reprise pour habiter.

Le congé pour reprise est néanmoins réservé aux seules SCI de famille constituées entre des parents et alliés jusqu'au 4^e degré qui exercent ce droit pour loger l'un des associés. Il ne peut être invoqué par les SCI constituées de concubins ou de partenaires pacsés.

Gérer les biens d'un enfant handicapé

Les parents d'un incapable peuvent organiser la gestion de leur patrimoine immobilier en constituant une ou plusieurs sociétés civiles. À leur décès, ou en cas de donation, l'incapable recevra des parts de société civile dont la gestion est assurée par un gérant. Ce dernier gère, dans les limites que lui assignent les statuts, sans avoir à solliciter l'accord préalable du représentant de l'incapable ou du juge des tutelles. Pour voter aux assemblées, le représentant de l'incapable n'aura pas davantage à demander d'autorisation préalable au juge des tutelles.

L'intervention du juge des tutelles restera néanmoins nécessaire pour certaines décisions importantes et notamment pour modifier les statuts.

