La transmission de patrimoine avec une SCI

Description

Beaucoup de familles choisissent de créer une Société civile immobilière (SCI) afin de transmettre plus facilement un patrimoine immobilier aux héritiers.

La constitution d'une SCI, et plus spécifiquement d'une SCI familiale, présente en effet un grand nombre d'avantages en termes de transmission du patrimoine sur les plans suivants :

- Exonération ou réduction des impôts dus en cas de transmission d'un bien aux héritiers ;
- Possibilité de démembrer les parts sociales de la société de façon à conférer la jouissance d'un bien immobilier aux parents, et la propriété aux enfants ;
- Suppression des risques générés par une situation d'indivision entre les membres d'une même famille.

Créer ma SCI en ligne
Modèle de statuts de SCI

Peut-on créer une SCI afin de transmettre des biens ?

La création d'une SCI constitue une technique d'optimisation fiscale permettant à ses associés de payer moins d'impôts ou de s'exonérer du paiement de droits normalement dus lorsque les biens sont détenus en nom propre.

Dans un arrêt du 18 décembre 2012 (pourvoi n°11-27745), la Chambre commerciale de la Cour de cassation a admis la possibilité pour les membres d'une même famille de constituer une SCI dans un but d'optimisation fiscale. Il s'agit donc d'un moyen légitime de chercher à payer moins d'impôts, et non d'un comportement sanctionné par l'administration fiscale.

Pourquoi transmettre un patrimoine immobilier au travers d'une SCI ?

La détention d'un patrimoine immobilier au travers d'une SCI permet d'écarter de nombreux risques très présents lorsque les biens sont détenus en nom propre, et plus

© 2023 LEGALPLACE SAS

particulièrement en indivision :

- Réduction des coûts générés par la transmission du bien aux héritiers en cas de décès ;
- Désamorçage des situations de blocage très fréquentes en cas de détention du bien en indivision ;
- Limitation des risques de mésentente entre les héritiers quant à la gestion du patrimoine transmis ;
- Protection du conjoint survivant.

Réduction des coûts générés par la transmission du patrimoine aux héritiers

En cas de décès, les héritiers qui reçoivent les biens du défunt doivent obligatoirement s'acquitter de droits de succession calculés à partir de l'actif, après soustraction des dettes existantes au jour du décès.

Bien qu'un abattement soit généralement pratiqué sur la part de succession revenant à chaque héritier, les droits de succession à payer atteignent parfois des montants assez élevés, en application d'un barème similaire à celui de l'impôt sur le revenu.

Part taxable après abattement	Taux d'imposition
Jusqu'à 8 072€	5%
De 8 072€ à 12 109€	10%
De 12 109€ à 15 932€	15%
De 15 932€ à 552 324€	20%
De 552 324€ à 902 838€	30%
De 902 838€ et 1 805 677€	40%
Au-delà de 1 805 677€	45%

La constitution d'une SCI familiale permet de limiter le montant des droits dus à l'Etat dans le cadre d'une succession. Il suffit ainsi aux parents ou aux grands-parents de céder progressivement des parts sociales de la SCI de façon à bénéficier d'une exonération des droits de mutation.

Cette exonération s'applique de manière différente selon que la donation s'effectue entre parents et enfants ou entre grands-parents et petits-enfants :

- Donation parents-enfants : le donataire est exonéré du paiement des droits de mutation dans la limite de 100 000€ tous les 15 ans.

© 2023 LEGALPLACE SAS

- Donation grands-parents-petits-enfants : le donataire est exonéré du paiement des droits de mutation dans la limite de 31 865€ tous les 15 ans.
- Donation arrière-grands-parents-arrière-petits-enfants : le donataire est exonéré du paiement des droits de mutation dans la limite de 5 310€ tous les 15 ans.

Bon à savoir : le montant des coûts de création d'une SCI est plus intéressant pour les membres d'une même famille que le paiement par les héritiers des droits successoraux. Ces coûts atteignent, au plus élevé, plusieurs milliers d'euros lorsque les associés ont recours aux services d'un notaire ou d'un avocat, contre jusqu'à 45% de la valeur du bien transmis pour les droits successoraux.

La constitution d'une SCI présente d'autres avantages pour les héritiers sur le plan fiscal :

- Application d'un abattement de 10% sur l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI)
- Diminution de la valeur du bien immobilier détenu par une SCI à hauteur de 15% : les parts sociales d'une SCI étant considérées comme un actif plus difficile à vendre, elles font l'objet d'une dévaluation de 15% par rapport à la valeur réelle du bien, ce qui peut se révéler avantageux afin de calculer la plus-value réalisée, qui sera soumise à impôt.

Désamorçage des situations de blocage typiques de l'indivision

Lorsqu'un patrimoine immobilier est détenu puis transmis en nom propre, chaque héritier est copropriétaire du bien concerné : on parle ainsi d'indivision, au sein de laquelle tous les indivisaires disposent de droits identiques.

L'indivision se révèle être une situation particulièrement dangereuse pour le patrimoine immobilier transmis. En effet, l'indivisaire qui souhaite sortir de l'indivision peut contraindre les autres copropriétaires du bien à la vente, sans soumettre cette décision à un vote, comme tel est le cas dans le cadre d'une SCI.

Il en résulte que le patrimoine immobilier détenu en indivision est fréquemment dilapidé par les héritiers dès lors que l'un d'eux prend la décision unilatérale de vendre le bien.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Ces risques peuvent aisément être évités par la constitution d'une SCI familiale, au sein de laquelle les décisions liées à la vente d'un bien sont prises collectivement au cours d'une assemblée générale des associés de la SCI. Chaque associé disposed'un nombre de voix équivalent à sa participation au capital social. Les modalités deprise de décision sont donc beaucoup plus justes et équitables que l'indivision.

Limitation des risques de mésentente entre héritiers

Les héritiers d'un bien détenu puis transmis en nom propre deviennent systématiquement indivisaires, ce qui peut générer des conflits quant à la prise de décision concernant le bien.

Cette situation est écartée au sein d'une SCI, étant donné que les associés de la société doivent décider dès sa création de la nomination d'un gérant ou de plusieurs cogérants. Ceux-ci sont investis d'un certain nombre de pouvoirs relatifs à la gestion du patrimoine immobilier et à l'administration de la SCI, les associés disposant toujours de la possibilité de les limiter grâce à des dispositions statutaires spécifiques.

Les associés sont consultés sur l'initiative du gérant ou à leur demande pour les décisions les plus solennelles :

- Modification des éléments caractéristiques de la société (dénomination sociale, augmentation ou réduction du capital social, cession de parts sociales…) ;
- Vente d'un bien détenu par la société ou achat d'un bien par la SCI ;
- Fin des fonctions du gérant ou d'un des cogérants ;

Le vote est organisé en application des modalités prévues par les statuts de la SCI.

Ainsi, les héritiers n'étant consultés que dans des cas spécifiques, le gérant peut entreprendre librement la gestion du patrimoine immobilier sans prendre le risque d'être entravé pour des décisions triviales.

Protection du conjoint survivant

Le droit ne reconnaissant que le couple marié ou pacsé, le couple de concubins ne bénéficie d'aucune protection juridique, ce qui s'avère très fréquemment préjudiciable pour le conjoint survivant en cas de décès. Ce dernier ne dispose en effet d'aucun droit sur la résidence principale du couple, et n'est inscrit sur la liste des héritiers qu'en présence d'un testament en sa faveur.

© 2023 LEGALPLACE SAS

La constitution d'une SCI permet ainsi au concubin de conserver la jouissance du bien dès lors qu'il compte parmi les associés de la société. En cas de démembrement des parts sociales de la SCI, il lui est possible de disposer de parts sociales en usufruit : il peut librement jouir du bien détenu par la société sans participer aux votes en assemblée générale, cette faculté étant réservée à l'associé disposant de la nue-propriété des parts.

Bon à savoir : pour un couple marié ou pacsé, la constitution d'une SCI présente moins d'intérêt sur ce point, le conjoint survivant disposant alors d'un droit de jouissance lui permettant de demeurer dans la résidence principale du couple.

Comment transmettre un patrimoine immobilier via une SCI ?

La transmission d'un patrimoine immobilier au travers d'une SCI débute par la constitution de la société, dans le respect des étapes suivantes :

1. Réalisation d'apports au capital social ;
2. Rédaction des statuts ;
3. Publication d'un avis de création de SCI dans un journal d'annonces légales ;
4. Dépôt d'un dossier de demande de création d'entreprise sur le site de l'INPI.

Du fait de la complexité de ces formalités, il est recommandé de confier leur réalisation à un professionnel du droit (notaire, avocat, expert-comptable). LegalPlace se propose également de prendre en charge l'ensemble de ces démarches pour le compte des associés pour un coût modique.

Une fois la société créée, il est procédé à la transmission du patrimoine immobilier aux héritiers par la donation de parts sociales dans le respect des seuils légaux, ce qui permet d'éviter de payer des droits de mutation.

Modalités de création d'une SCI

Etape 1 : constitution du capital social

Les associés doivent soigneusement réfléchir au montant du capital social de la SCI. En effet, il reflète le patrimoine propre de la société, d'autant plus que leur responsabilité au titre du passif social est illimitée.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Il n'existe pas de minimum légal, ce qui implique que les associés peuvent constituer une SCI comportant un capital social peu élevé.

Afin de constituer le capital social de la société, chaque associé doit réaliser des apports, qui peuvent être de 2 types :

- Apports en numéraire : apport de sommes d'argent à la société. Ces sommes sont déposées sur un compte bancaire ouvert au nom de la SCI. Suite à cette opération, les associés recevront un certificat de dépôt des fonds qu'il convient de joindre au dossier de demande d'immatriculation au RCS.
- Apports en nature : apport de biens meubles ou immobiliers à la société. Il convient d'évaluer ces biens au préalable afin de comptabiliser leur valeur dans le capital social.

Bon à savoir : les associés disposent également de la possibilité de constituer une SCI à capital variable : les statuts doivent alors comporter une fourchette de montants entre lesquels le capital pourra librement varier, ce qui permet d'augmenter le capital en cours de vie sociale sans opérer de modification des statuts.

Etape 2 : rédaction des statuts

La rédaction des statuts d'une SCI est une démarche complexe, car il est essentiel d'anticiper les événements susceptibles de survenir en cours de vie sociale dans différentes clauses.

Les statuts recensent l'ensemble des règles qui encadrent le fonctionnement de la SCI. De ce fait, une erreur ou une négligence au moment de l'établissement de ses clauses peut emporter des conséquences sérieuses pour le déroulement de la vie sociale.

A ce titre, le recours aux services d'un notaire ou d'un professionnel du droit est fortement recommandé, bien qu'il soit nécessaire de tenir compte des honoraires dont les montants sont souvent très élevés.

Etape 3 : publication d'un avis de création dans un journal d'annonces légales

© 2023 LEGALPLACE SAS

Les associés sont tenus d'informer les tiers de la création de leur SCI par lapublication d'une annonce dans un journal habilité. L'avis de création doit comportertoutes les informations essentielles relatives à la société (dénomination sociale,capital, nom et coordonnées du gérant…).

Une telle formalité n'est pas gratuite : depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté du 19 novembre 2021, les prix forfaitaires applicables à la publication d'une annonce légale de création de SCI sont fixés à 185€ en métropole et 222€ à La Réunion et Mayotte.

Etape 4 : dépôt du dossier de création de SCI sur le guichet unique

Les associés doivent enfin constituer et déposer le dossier d'immatriculation de la SCI en ligne, sur la plateforme de l'INPI. Si le dossier est valide, le greffe procèdera à l'immatriculation de la SCI au RCS.

Modalités de transmission du patrimoine aux héritiers

Une fois la société constituée, les parents ou les grands-parents doivent effectuer des donations de parts sociales de SCI au bénéfice des héritiers dans le respect des seuils légaux, ce qui leur permettra d'éviter de payer des droits de mutation à la suite de ces opérations.

Plusieurs types de droits peuvent être cédés :

- Parts sociales en pleine propriété : les héritiers disposent alors de la jouissance et de la propriété des parts sociales ;
- Parts sociales en usufruit : les héritiers peuvent jouir du bien détenu par la société, mais ne peuvent participer aux votes en assemblée générale des associés de la SCI ;
- Parts sociales en nue-propriété : les héritiers disposent uniquement du droit de voter en assemblée générale, la jouissance du bien étant attribuée à un autre associé.

Lorsque la SCI est constituée principalement dans le but de transmettre le patrimoine immobilier aux héritiers, il est préférable que les statuts de la société prévoient cette possibilité dans une disposition spécifique. Dans le cas contraire, chaque donation de part sociale doit faire l'objet d'une validation en assemblée générale extraordinaire (AGE).

Bon à savoir : il existe des modèles gratuits pour effectuer la donation de parts d'une SCI

© 2023 LEGALPLACE SAS

.

La donation impose d’effectuer une déclaration auprès de l’INPI : il est en effet indispensable de modifier les clauses correspondantes des statuts afin d’y faire figurer le transfert de propriété.

Il est également nécessaire de déclarer la donation auprès de l’administration fiscale dans un délai d’1 mois suivant la date de l’opération, au moyen de 2 formulaires différents, selon la situation :

Formulaire n°2735-SD de déclaration de dons manuels et de sommes d’argent (Cerfa n°11278*17)

Formulaire n°2734-SD de révélation de don manuel d’une valeur supérieure à 15 000€ (Cerfa n°14579*03)

Créer ma SCI en ligne

FAQ

Pourquoi créer une SCI familiale ?

La création d'une SCI familiale permet aux personnes unies par un lien de parenté ou d'alliance de gérer en commun un patrimoine immobilier sans être entravés par les règles propres à l'indivision. Grâce à cette forme juridique, la transmission de ce patrimoine aux héritiers est facilitée, et permet notamment d'éviter de payer dans certains cas des droits successoraux.

Qui hérite des parts d'une SCI ?

En cas de décès d'un des associés d'une SCI, les parts sont transmises aux héritiers en application des règles de la dévolution successorale, dans les mêmes conditions qu'un bien meuble ou immobilier. En présence de plusieurs héritiers, ces parts peuvent alors être détenues en indivision.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Comment faire entrer un bien immobilier dans une SCI ?

Afin de faire entrer un bien immobilier dans une SCI, 2 solutions s'offrent aux associés. Il est ainsi possible d'effectuer un apport en nature à la société, ce qui impose d'augmenter le capital de la SCI. En temps que personne morale disposant d'un patrimoine propre, la société peut également acheter elle-même le bien.

© 2023 LEGALPLACE SAS