

## Détention immobilière : en nom propre ou par le biais d'une SCI

	Détention en direct	Détention par le biais d'une SCI
<b>Pour quoi faire ?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etre <u>seul propriétaire</u>.</li> <li>• Mode de détention le plus <u>simple</u>.</li> <li>• L'activité peut être <u>civile</u> ou <u>commerciale</u> tout en restant imposée à l'IR.</li> <li>• Pour bénéficier des <u>prêts conditionnés</u> ou à taux 0% et financer son acquisition avec un PEL.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acquérir à plusieurs</li> <li>• <u>Gérer et/ou louer des biens</u></li> </ul> <p><i>Attention</i> : La location meublée entraîne l'imposition automatique à l'IS.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Fonctionnement souple</u> grâce à l'aménagement des statuts.</li> </ul>
<b>Avec qui ?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Avec mon conjoint</u></li> <li>• <u>Avec mon concubin</u> : tolérance de l'administration en cas de partage avec sulte entre les concubins : pas de fiscalité sur la plus-value.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Avec mon conjoint</u> : possibilité de prévoir la cogestion.</li> <li>• <u>Avec mon concubin</u> : en cas de séparation, la société ne sera pas dissoute.</li> <li>• <u>Avec mes enfants ou petits-enfants majeurs</u> : la présomption de propriété (CGI art. 751) ne s'applique pas.</li> <li>• <u>Avec mes enfants ou petits-enfants mineurs</u> : l'accord du juge des tutelles est indispensable pour certaines opérations (C. civ. art. 359-5) : lourdeur de gestion.</li> <li>• <u>Dans une famille recomposée</u> : permet de faciliter la gestion et la transmission en aménageant les statuts.</li> </ul>
<b>Gestion</b>	<p><u>Acquisition seul</u> : le propriétaire détient tous les pouvoirs de gestion.</p> <p><u>Co-acquisition</u> : nécessité d'accord des deux parties.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Possibilité <u>d'aménager les statuts</u> :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pour désigner le <u>gérant</u>, les co-gérants, le gérant successif,</li> <li>○ Pour définir les règles de <u>quorum</u> et de <u>majorité</u>,</li> <li>○ Pour définir les conditions <u>d'agrément</u> et de <u>retrait</u> d'un associé.</li> </ul> </li> <li>➔ Permet d'éviter les débordements et la dilapidation du patrimoine grâce à la définition des règles et pouvoirs dans les statuts.</li> <li>• <u>Démembrement des droits</u> :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ permet de répartir les prérogatives politiques et financières ;</li> <li>○ permet de diminuer la base taxable.</li> </ul> </li> <li>• Tout associé a le <u>droit de participer aux assemblées générales</u>.</li> <li>• <u>Responsabilité des associés</u> : indéfinie et conjointe.</li> </ul> <p><i>Conseil Fidroit</i> : tenir une comptabilité.</p>

	Détention en direct	Détention par le biais d'une SCI
<b>Coût</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Coût acquisition bien immobilier + frais de notaire</li> <li>Coût constitution convention indivision (si besoin).</li> <li>Séparation des associés concubins : cession des parts ou vente du bien.</li> </ul>	<p>Les opérations suivantes entraînent un coût :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Acquisition bien immobilier,</li> <li>Constitution société, suivi juridique et administratif,</li> <li>Compte-rendu annuel de gestion,</li> <li>Séparation des associés concubins : cession des parts ou vente du bien.</li> </ul>
<b>Sortie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cession du bien à un tiers,</li> <li>Partage.</li> </ul>	<p><u>Facilité de cession</u> des parts sauf en cas de clause d'agrément.</p> <p><u>Durée maximum de la société</u> : 99 ans.</p>
<b>Bail</b>	A usage d'habitation : 3 ans.	A usage d'habitation : 6 ans.
<b>Donation</b>	<p>Imposée aux <u>droits de mutation</u> selon le lien de parenté tout en bénéficiant des abattements.</p> <p>La donation en pleine propriété : <u>entraîne indivision</u> entre enfants.</p> <p><u>Démembrement</u> : permet à l'usufruitier de conserver les revenus et de limiter les droits de succession.</p>	<p><u>Organisation stable</u> : dissolution que sur justes motifs.</p> <p>Sauf droit de recours des associés en cas de mauvais agissement du gérant.</p> <p><u>Anticipation</u> : possibilité de donner des parts tous les 15 ans dans la limite des abattements.</p>
<b>Stratégie matrimoniale</b>	Pas de stratégie spécifique, à part le changement de régime matrimonial qui nécessite l'accord des enfants.	<p>Permet de modifier le régime applicable aux biens sans changer le régime matrimonial.</p> <p><u>Exemple</u> : gérer à deux un bien immobilier qui est propre à un seul des époux et inversement.</p>
<b>Au décès</b>	La dévolution successorale légale s'opère. Il est nécessaire d'attribuer le bien. Sinon les héritiers seront en indivision.	<p>Permet de <u>faciliter le partage</u> : plus facile de partager des parts que des biens.</p> <p>Permet <u>d'éviter la présomption de propriété</u> (CGI. art. 751).</p> <p>Permet de <u>préserver le différé de paiement</u> des droits.</p>
<b>Revenus</b>	<p>Les <u>revenus fonciers</u> seront imposés à l'IR (TMI) + aux prélèvements sociaux de 17,2%.</p> <p>Ils peuvent être imposés au régime micro (lorsque les loyers annuels sont &lt; 15 000 €). Ils bénéficient alors d'un abattement de 30% pour frais avant imposition.</p>	<p>Possibilité <u>de choisir entre l'IR et l'IS</u>.</p> <p><u>IR</u> : impôt sur le revenu à la TMI + prélèvements sociaux de 17,2% sur les revenus fonciers nets. Ou au régime micro.</p> <p><u>IS</u> : taux réduit de 15% pour un résultat &gt; à 38 120 €.</p> <p>Double imposition en cas de distribution de dividendes (IS pour la société et PFU ou barème progressif de l'IR pour les associés).</p> <p>Voir stratégie client : <a href="#">détenir de l'immobilier locatif dans une société soumise à l'IS</a> :</p>

	Détention en direct	Détention par le biais d'une SCI
<b>Plus-values</b>	<p>La <u>cession de l'immeuble</u>            Base imposable = prix de cession du bien – prix acquisition majoré des forfaits pour frais d'acquisition (7,5%) et pour travaux (15%) puis imposition selon régime des plus-values immobilières avec un taux d'imposition forfaitaire de 19% + 17,2% de prélèvements sociaux après abattements pour durée de détention.</p>	<p><u>Cession actif immobilier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>IR : Base imposable = prix de cession du bien – prix acquisition majoré des forfaits pour frais d'acquisition (7,5%) et pour travaux (15%) puis imposition selon régime des plus-values immobilières avec un taux d'imposition forfaitaire de 19% + 17,2% de prélèvements sociaux après abattements pour durée de détention.</li> <li>IS : Base imposable = prix de cession des éléments cédés – valeur nette comptable puis imposition au régime des plus-values professionnelles au taux d'IS.</li> </ul> <p><u>Cession parts sociales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Société semi-transparente : régime des plus-values immobilières au taux forfaitaire de 19% + 17,2% de prélèvements sociaux après abattements pour durée de détention. Les forfaits pour frais d'acquisition et de travaux ne sont pas applicables. Cependant les frais réels peuvent venir majorer le prix d'acquisition.</li> <li>Société IS : régime des cessions de valeurs mobilières au taux de 12,8% (PFU), mais possibilité d'option pour barème IR avec abattements pour durée de détention + prélèvements sociaux de 17,2%.</li> </ul>
<b>Avantages</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Simplicité d'acquisition,</li> <li>Imposition à l'IR peu importe la nature de l'activité,</li> <li>La plus-value est soumise au régime plus-values immobilières des particuliers.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aménagement statuts (nomination et révocation du gérant, règles quorum et majorité, clause agrément),</li> <li>Transmission progressive avec conservation du pouvoir,</li> <li>Modifier la gestion des biens entre les époux,</li> <li>Eviter l'indivision,</li> <li>Eviter la présomption de propriété.</li> </ul>
<b>Inconvénients</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Peu de solutions d'optimisations juridiques et fiscales,</li> <li>Si plusieurs acquéreurs (indivision) : nécessité de l'accord de tous.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Coût de gestion,</li> <li>Tenue d'une comptabilité,</li> <li>Responsabilité indéfinie et conjointe des associés,</li> <li>La location meublée entraîne l'imposition à l'IS.</li> </ul>