

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

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

	Détention en direct	Détention par le biais d'une SCI
Coût	<ul style="list-style-type: none"> Coût acquisition bien immobilier + frais de notaire Coût constitution convention indivision (si besoin). Séparation des associés concubins : cession des parts ou vente du bien. 	<p>Les opérations suivantes entraînent un coût :</p> <ul style="list-style-type: none"> Acquisition bien immobilier, Constitution société, suivi juridique et administratif, Compte-rendu annuel de gestion, Séparation des associés concubins : cession des parts ou vente du bien.
Sortie	<ul style="list-style-type: none"> Cession du bien à un tiers, Partage. 	<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>
Bail	A usage d'habitation : 3 ans.	A usage d'habitation : 6 ans.
Donation	<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>
Stratégie matrimoniale	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>
Au décès	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>
Revenus	<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 < 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 > 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 : détenir de l'immobilier locatif dans une société soumise à l'IS :</p>

	Détention en direct	Détention par le biais d'une SCI
Plus-values	<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"> 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. IS : Base imposable = prix de cession des éléments cédés – valeur nette comptable puis imposition au régime des plus-values professionnelles au taux d'IS. <p><u>Cession parts sociales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 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%.
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> Simplicité d'acquisition, Imposition à l'IR peu importe la nature de l'activité, La plus-value est soumise au régime plus-values immobilières des particuliers. 	<ul style="list-style-type: none"> Aménagement statuts (nomination et révocation du gérant, règles quorum et majorité, clause agrément), Transmission progressive avec conservation du pouvoir, Modifier la gestion des biens entre les époux, Eviter l'indivision, Eviter la présomption de propriété.
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> Peu de solutions d'optimisations juridiques et fiscales, Si plusieurs acquéreurs (indivision) : nécessité de l'accord de tous. 	<ul style="list-style-type: none"> Coût de gestion, Tenue d'une comptabilité, Responsabilité indéfinie et conjointe des associés, La location meublée entraîne l'imposition à l'IS.