

Pourquoi constituer une SCI ? (exercices ouverts en 2019)

POUR PALLIER LES INCONVENIENTS DE L'INDIVISION

Dans une indivision ...

- Une bonne entente entre les indivisaires est nécessaire pour gérer et administrer les biens, et éviter les situations de blocage
- Chacun peut y mettre un terme à tout moment et provoquer une vente forcée de l'immeuble (*). Une convention d'indivision peut maintenir l'indivision mais que pour une durée maximale de cinq ans
- En présence d'une personne incapable, les baux consentis par l'indivision ne donnent pas droit au renouvellement ou au maintien dans les lieux à l'expiration du bail

Une SCI permet :

- D'organiser la nomination d'un gérant, la prise de décisions en assemblée générale à une majorité qualifiée,
- De faciliter les relations entre les héritiers et la gestion de l'immeuble de manière pérenne en attribuant à chacun des parts sociales qui pourront être cédées,
- En présence d'un associé incapable, le vote des décisions collectives constitue un acte d'administration et n'est pas soumis aux règles protectrices des incapables

(*) C. civ. art. 815 : "Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'ait été sursis par jugement ou convention "

POUR FACILITER LA TRANSMISSION D'UN IMMEUBLE

Une SCI permet :

- De transmettre l'immeuble en conservant le contrôle :
 - libre aménagement des pouvoirs du gérant (autorisation de réaliser certaines opérations : emprunter, vendre, etc.),
 - conservation de la gérance (révocation à l'unanimité, nomination d'un gérant successif, etc.),
 - contrôle de l'arrivée de nouveaux associés (clauses d'agrément),
 - en cas de démembrement, aménagement du droit de vote entre usufruitier et nu-proprétaire
- De transmettre l'immeuble progressivement :
 - possibilité de donner des parts sociales en franchise d'impôt à concurrence des abattements, tous les 15 ans,
 - possibilité de consentir une donation-partage des parts sociales alors que l'on ne peut pas bénéficier des avantages de la donation-partage en donnant l'immeuble en indivision

POUR ISOLER LES IMMEUBLES DU PATRIMOINE PROFESSIONNEL

Une SCI permet :

- De préserver les immeubles des créanciers professionnels,
- De faciliter la cession de l'entreprise en permettant de minorer le prix de cession du fait que l'actif social ne comprend pas l'immeuble),
- De pouvoir lotir les héritiers qui ne reprennent pas l'entreprise

POUR OPTIMISER SA FISCALITE

Une SCI permet :

- 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
- Les bénéfices réalisés sont alors imposés au nom de la société au taux fixe de :
 - 15 % pour les 38 120 premiers euros de bénéfice,
 - 28 % sur le bénéfice imposable compris entre 38 120 € et 500 000 €,
 - 31 % pour le surplus,

et il n'y a pas d'imposition directe au nom des associés