



## PATRIMOINE

### LE CONSEIL DU NOTAIRE



Jean-Louis Vandevivere

### Les statuts, colonne vertébrale de la SCI

— **PHILIPPE STEPHAN**  
Notaire à Lille, membre  
du Groupe Monassier

Une société civile immobilière (SCI) est une personne morale et les statuts qui la constituent sont sa colonne vertébrale. Aux statuts types accessibles sur Internet, on préférera faire appel à un professionnel, qui appréhendera la situation patrimoniale globale des futurs associés et rédigera des statuts « sur mesure » concernant notamment :

– **Les associés** : en vérifiant leur régime matrimonial car le conjoint commun en biens peut revendiquer la qualité d'associé. Et si rien n'interdit qu'un mineur soit associé, il convient de limiter sa responsabilité à son apport en capital (car les associés d'une SCI sont responsables indéfiniment à proportion de leur part dans le capital social).

– **Les apports** : l'apport en nature d'un bien immobilier génère une imposition au titre des plus-values pour l'apporteur et la valeur

de l'immeuble entre dans le capital social. Il faut également déterminer le but de la SCI : en cas de revente de l'immeuble à terme, on fera des apports en numéraire (argent) minimum car il n'y a aucun intérêt à avoir un capital social important alors qu'en cas de revente des parts, le capital social correspondra à la valeur de l'immeuble en raison de l'impôt sur la plus-value sur la vente des parts. Un emprunt par la SCI s'avère intéressant en cas de donation des parts car la valeur transmise est réduite d'autant. Les associés peuvent également emprunter pour apporter en compte-courant, ce qui constitue une dette de la SCI envers l'associé, récupérable en cours de vie de la SCI si la trésorerie est suffisante ou à la sortie en cas de vente des parts.

– **La détention du capital social** : l'échange de parts démembrées permet de protéger le co-associé. Pour 100 parts, A échange avec B l'usufruit de ses 50 parts et B en contre-échange l'usufruit de ses 50 parts. Au décès de A, l'usufruit

dont il était titulaire sur les parts de B s'éteint, de sorte que B retrouve la propriété de ses 50 parts tout en conservant l'usufruit sur les parts de A. Le démembrement de parts constitue également un excellent outil de transmission à moindre valeur taxable tout en conservant la maîtrise de la société.

– **La mutation des parts** : pour « fermer » la SCI, on prévoira un agrément obligatoire pour toutes cessions en dehors de celles au profit d'un associé. Dans le cadre d'une SCI familiale, on pourra préférer une liberté de transmission au profit du conjoint et des descendants des associés.

– **Les pouvoirs du gérant** : les pouvoirs seront les plus larges dans la limite de l'objet social ou plus restreints nécessitant une assemblée générale et l'accord des associés pour toutes les décisions importantes autres que la gestion courante. Et on rappellera ici que, lorsque les parts auront été démembrées, on laissera le droit de vote à l'usufruitier.

– **Le choix du régime fiscal de l'impôt sur les revenus (IR) ou sur les sociétés (IS)** : à l'IR, les bénéfices sont imposables par associé selon leur tranche d'imposition. À l'IS, l'imposition est réduite à 15 % jusqu'à 38.120 euros si le capital a été entièrement libéré et est détenu par au moins 75 % de personnes physiques, puis à 33,1/3. L'intérêt de l'IS est qu'on amortit le bien détenu et on réduit ainsi la base d'imposition. En revanche, à la revente du bien, la plus-value est calculée sur la valeur d'acquisition minorée des amortissements déduits.

Autant de vertèbres qui soutiennent la vie de la SCI et de ses associés. ■