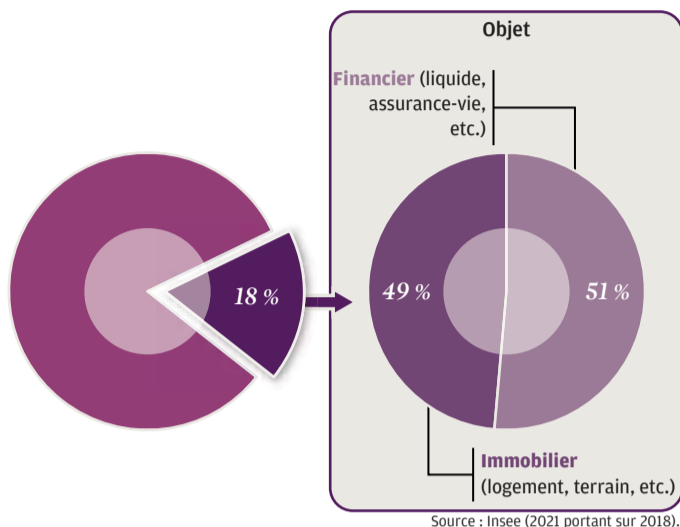


VIE PRATIQUE

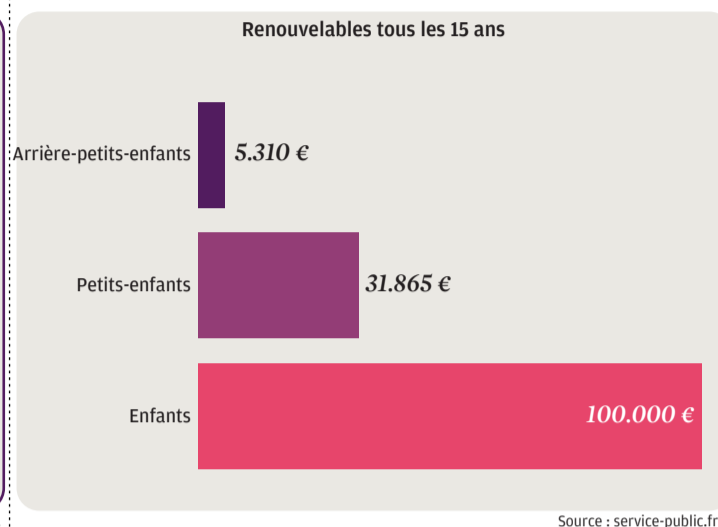
Retraite/Immobilier/Fonds/Fiscalité/Juridique/Assurance-vie... Tout ce que vous devez savoir cette semaine

Donation : ce qu'il faut savoir

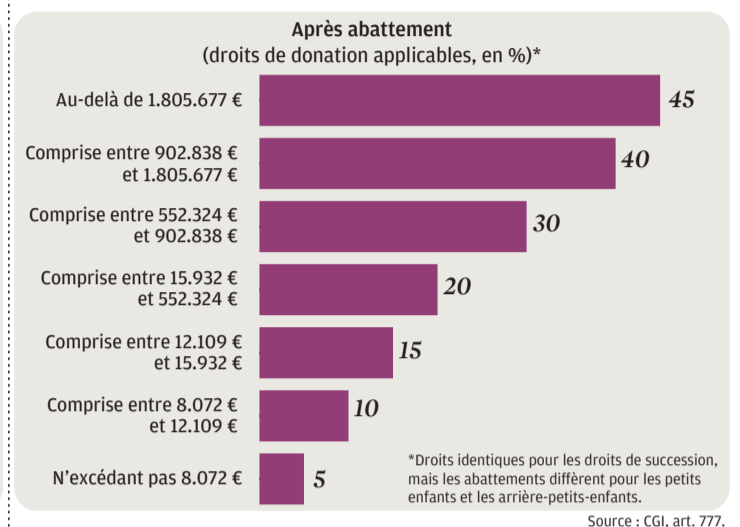
Ménages ayant reçu une donation



Abattements en ligne directe



Fraction de part nette taxable en ligne directe



SCI ou indivision

L'enjeu de la transmission

Tout comprendre à la société civile immobilière, à ses avantages et inconvénients par rapport au régime par défaut de l'indivision.

- **Créer une SCI**, c'est facile
- **L'indivision** n'a pas vocation à perdurer, à l'inverse de la SCI
- **Éviter l'éparpillement du patrimoine** familial grâce à la société civile

Dossier réalisé par **Rémy Demichelis**

Dans les chambres, les murs portent encore le papier peint fleuri des années soixante-dix. Toute la cuisine est en Formica bleu ciel, mais dehors, l'herbe a déjà recouvert le potager du grand-père. Qu'advient-il de la maison des ancêtres ? Recevra-t-elle encore les petits-enfants pour les vacances ? Afin que tout le monde continue à en profiter, certains sont tentés de créer une société civile immobilière (SCI), c'est-à-dire une entité privée qui possèdera le ou les biens en question. En cas de donation ou de succession, ce ne sera plus une maison en indivision (régime par défaut) qui sera transmise aux bénéficiaires, mais les parts de cette société. « Si les héritiers s'entendent bien, il n'y a pas besoin de se casser les pieds avec une SCI, conseille Olivier de Chabot-Tramecourt, directeur général de Groupe Immobilier Mercure

France. *Plus c'est simple, plus c'est robuste.* » Mais dès que les héritiers ou les biens sont nombreux, la solution de simplicité devient la SCI. « Elle a pour vocation la gestion d'un patrimoine, et cela peut être un moyen de faciliter la transmission », ajoute le directeur général.

LA LOI DES GRANDS NOMBRES

Il est plus aisé, en effet, de donner des parts d'une société qu'une portion de propriété à plusieurs personnes. Surtout qu'il ne faudrait pas remettre en question la réserve héréditaire de chacun, c'est-à-dire la proportion du patrimoine qui leur revient de droit. Donner des parts permet de procéder à des ajustements : celui qui récupère la voiture de maman aura alors moins de titres de la SCI, par exemple. Mieux : il est possible de fixer leur valeur au moment de la donation (donation-

partage, impossible en indivision), cela afin qu'aucun ne s'estime lésé le jour de la succession si les valeurs ont évolué entre-temps. Surtout, la SCI a vocation à être pérenne, tandis que, comme dit l'adage, « nul n'est censé demeurer en indivision », qui est un régime transitoire, même s'il dure parfois longtemps. Elle permet encore de ne pas se limiter à son épithète « immobilière », précise le conseiller en gestion de patrimoine Yves Gambart de Lignièrès : « L'objet de la société civile, c'est l'acquisition d'un bien immobilier, mais cela peut être plein d'autres choses : des actifs financiers, un contrat de capitalisation, etc. » Le partage du patrimoine global n'en sera que plus simple. La SCI possède principalement l'avantage d'avoir un gérant à sa tête qui peut trancher les questions difficiles, pourquoi pas le donateur, même s'il reste associé minoritaire. « On peut être quasiment dictateur de la

société civile avec 1 % des parts, alors que dans une indivision, chacun a le pouvoir de sa quote-part indivise et, en plus, il ou elle peut en sortir », détaille Yves Gambart de Lignièrès.

ÉVITER DES BLOCAGES

La différence essentielle entre la SCI et l'indivision est en effet que dans le premier cas, nul ne peut forcer les autres à vendre le bien, tandis que dans le second, chacun des coindivisaires peut demander à partir. Et si aucun autre ne peut lui racheter sa part, il pourra forcer la vente, voire mettre la maison aux enchères judiciaires au cas où aucune solution à l'amiable n'aura été trouvée. Avec une SCI, au contraire, l'associé doit trouver un repreneur s'il veut vendre ses parts. Cela garantit, dans une certaine mesure, que le bien reste dans la famille : les candidats à l'achat sont rares pour ce type d'actifs.

IMPÔTS

La fiscalité pour les revenus

Les revenus de la SCI sont soumis à l'impôt sur le revenu (revenus fonciers). Si elle comporte un ou plusieurs biens meublés, elle passe à l'impôt sur les sociétés (IS). Il est alors également possible d'opter pour une autre forme juridique, de type SARL.

D'autant qu'il est possible d'ajouter une clause d'agrément selon laquelle l'arrivée de nouveaux associés est soumise à l'approbation des autres. De quoi potentiellement exclure un beau-fils indésirable qui aurait pourtant dû normalement hériter du bien en indivision. « En droit, on distingue le titre et la finance, indique la notaire Elodie Frémont. C'est-à-dire que, financièrement, il a le droit, puisqu'il est héritier, à la valeur des parts de cette société. Mais le titre, il ne peut l'acquérir que si les autres valident cette candidature. Donc il n'est pas automatiquement associé. » Ce

genre de stratagème n'exonère donc pas la SCI de lui verser la contrepartie en monnaie sonnante et trébuchante. Quoi qu'il en coûte, pas sûr que les cousinades aient, dans ces conditions, le même charme. Tout un chacun comprendra aussi que la SCI peut devenir un cadeau empoisonné pour qui veut partir sans que personne veuille lui racheter ses parts. Elle risque alors d'empoisonner les relations familiales. Un comble quand elle était prévue pour que les enfants puissent continuer à profiter du temps passé ensemble.

L'EXPERTISE

« Une SCI se crée souvent entre la promesse de vente et la vente »



ÉLODIE FRÉMONT / FRÉMONT ET ASSOCIÉ / Notaire

Comment se crée une SCI ?

Il y a trois étapes quand on constitue une société civile immobilière. Premièrement, il faut établir les statuts. Il est possible de les rédiger devant notaire ou chez soi, sous seing privé. En passant chez le notaire, vous avez des statuts sur mesure. Les honoraires sont libres, ce n'est pas tarifé de façon réglementaire. Ensuite, il faut enregistrer les statuts au centre des impôts, puis formaliser tout cela au greffe pour obtenir le Kbis. Entre ces étapes, il y a des obligations de publicité. Pour publier une annonce dans un journal d'annonces légales, il faut compter 800 €. A quel moment créer la SCI ? Une SCI se crée très souvent entre une promesse de vente et une vente. Parce qu'on ne sait pas quel bien on va acheter avant. On ne sait pas non plus de façon

certaines quels seront les pouvoirs donnés au gérant de la SCI ni qui en seront les associés, bien que l'on ait une idée. Or, les statuts ont vocation à perdurer une fois rédigés, même s'ils sont modifiables. L'enjeu, c'est qu'une fois que les statuts seront adoptés, ils vont servir de base pour émettre l'offre de crédit et rédiger l'acte définitif, de vente qui sera donc fait au nom de la SCI. On ne peut pas s'amuser alors à les modifier sachant qu'il y a des délais incompressibles de l'ordre d'un mois : cela ferait perdre du temps inutilement. Il suffit de savoir en amont que l'on souhaite acheter avec une SCI, puis adapter les statuts au bien choisi et aux associés qui confirment leur participation entre la promesse et la vente pour, enfin, la constituer et avoir la confirmation de son existence (Kbis) à ce moment-là.

Ne peut-on pas détenir le bien au préalable ?

Bien sûr, il est possible de faire un apport du bien immobilier à la société. Mais avec les taux bas que nous connaissons, il est nettement plus intéressant financièrement d'emprunter pour acheter. Le fait d'avoir une SCI qui crée de la dette permet en plus de déduire les intérêts d'emprunt des revenus fonciers générés (lire aussi page 22). Faut-il prendre un comptable ? Pour des sociétés soumises à l'impôt sur le revenu, non. Vous devez tenir une assemblée générale annuelle pour approuver les comptes de la société : vous renseignez le relevé de compte au 1er janvier et au 31 décembre. Cette assemblée se tient en présence de tous les associés. Pour les SCI soumises à l'impôt sur les sociétés, il faut en revanche un comptable.

IMMOBILIER

VACANCES POUR TOUS

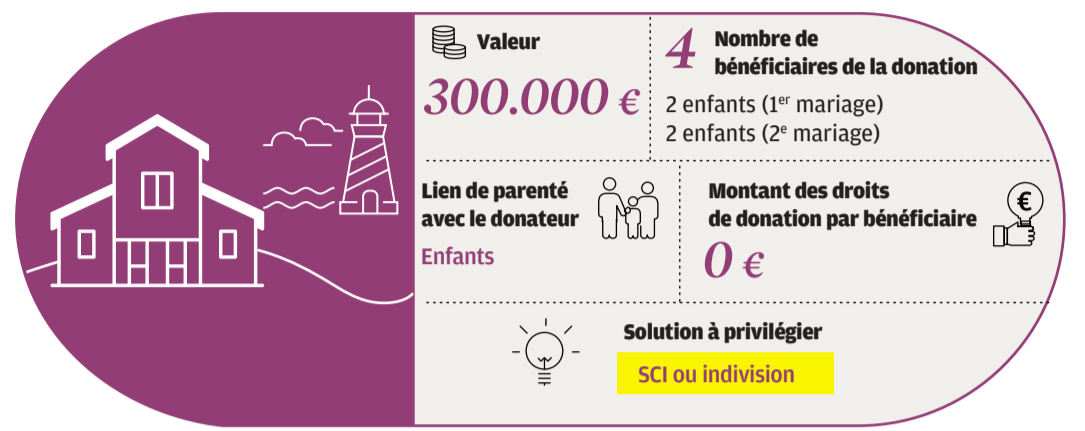
La SCI pour qu'elle reste dans la famille

Il n'est pas nécessaire de passer par une société civile immobilière (SCI) pour la transmission d'une résidence secondaire bien et qu'ils sont peu nombreux. Cependant, il suffit que les liens de parenté soient éloignés, ou que les enfants bénéficiaires soient issus de différents mariages, et l'histoire

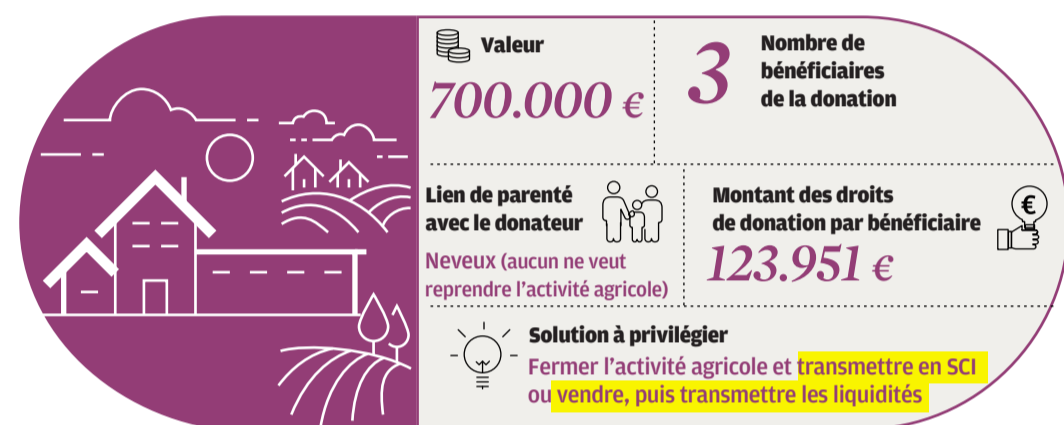
se complique. Alors, il convient de s'assurer que, au minimum, il n'y a pas d'inéquité de traitement au regard de la loi. Pour aller plus loin, « il faudra mettre en place un schéma de transmission parallèle afin de respecter l'égalité entre les enfants, ou compenser... si c'est le souhait des parents », prévient Marion Capèle, ingénieure patrimoniale chez

Natixis. La SCI prend donc tout son sens. Elle offre l'avantage de s'assurer que le bien reste dans la famille : aucun héritier ne peut forcer la vente (sauf s'il détient la majorité). Si une clause d'agrément a été prévue, tous peuvent en plus choisir qui devient associé ou non, selon le mode de scrutin prévu dans les statuts.

Maison de vacances à Pornichet (Loire-Atlantique)



Ferme dans la Creuse (résidence et terrain)



À QUI DE DROIT

Pas de miracle pour les neveux

Sur le plan fiscal, les nièces et neveux ne sont pas bien lotis dans le cadre d'une transmission. Ils bénéficient d'un abattement de 7.967 € chacun, mais les sommes au-dessus sont immédiatement imposées à 55%. Pour une ferme, les héritiers pourraient bénéficier du pacte Dutreuil pour la transmission d'entreprises individuelles à activité agricole, commerciale ou

industrielle. Ce pacte permet d'être exonéré des droits de mutation sur 75% de la valeur. « Il ne faut pas plus d'immobilier que d'activité agricole », prévient Arlette Darmon, notaire et présidente du Groupe Monassier. Seulement, ce dispositif nécessite de conserver une activité. Dans notre exemple, comme ce n'est pas le souhait des neveux, cette option n'est pas envisageable.

Arrêter l'activité agricole puis racheter la ferme par une société civile immobilière est la meilleure solution (lire aussi page 23). Il conviendra d'étaler les donations des parts tous les quinze ans. Pourquoi pas aussi vendre la ferme et transmettre les liquidités via une assurance-vie, mais l'aspect successoral ne doit pas être l'objectif principal du contrat aux yeux de la loi.

BÂTISSEUR

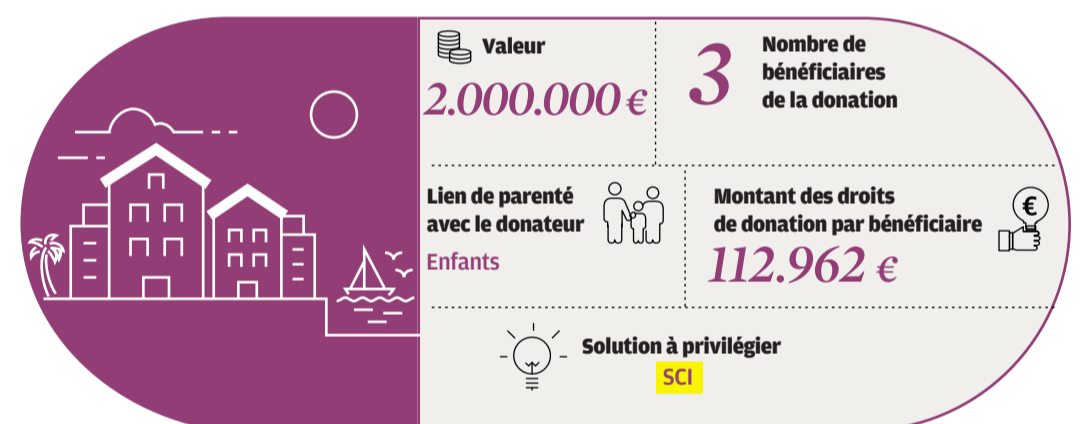
Privilégier la SCI quand il y a trop de biens et qu'ils sont loués

Dans le cadre d'une transmission de plusieurs biens résidentiels en location nue, la SCI est la solution idéale. « C'est plus facile à gérer qu'une indivision, abonde Marion Capèle, ingénieure patrimoniale chez Natixis. Le gérant peut être le donateur, il devra alors avoir lui aussi des parts dans la SCI. Et c'est plus facile

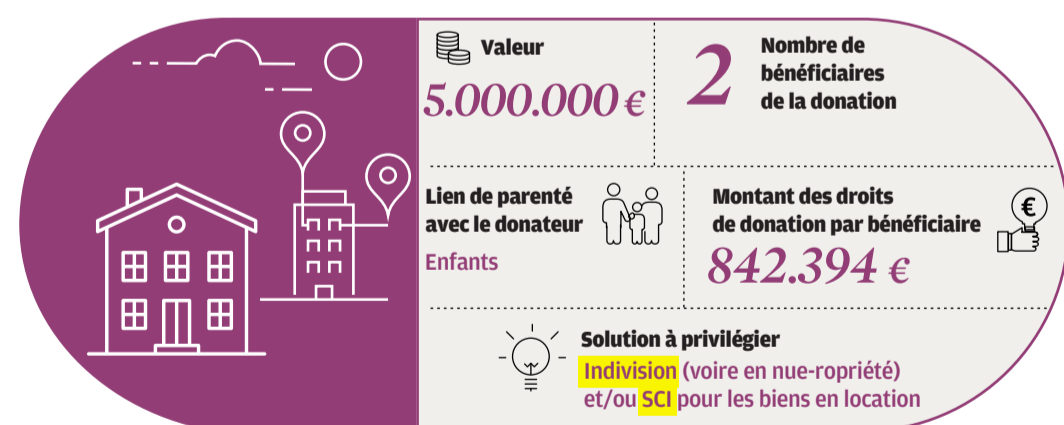
à partager entre trois personnes. » Seulement, le donateur n'a parfois pas pensé à créer ce type de société lors de l'acquisition des logements. Dans ce cas, pour le conseiller en gestion de patrimoine, Yves Gambart de Lignières, « soit ça fait très longtemps que l'immeuble est détenu et alors il faut l'apporter à la société

civile ; soit cela coûte très cher de le faire parce qu'il y a une plus-value imposable assez élevée, alors on n'apporte que la nue-propriété ». Car il existe un abattement en fonction du nombre d'années de détention qui rendra l'opération plus ou moins intéressante. Dans tous les cas, gare à ne pas sous-valoriser le bien, car le fisc y veille.

Immeuble en location nue à Toulon (Var)



Une résidence principale et deux biens en location nue



PETIT MAIS COSTAUD

Ne pas mettre tous ses œufs dans le même panier

La SCI n'est pas la solution à tous les problèmes et ce n'est pas une bonne idée d'y inclure la résidence principale. « Sinon l'abattement sur l'impôt sur la fortune immobilière ne s'applique pas », prévient Marion Capèle, ingénieure patrimoniale chez Natixis. Il sera préférable de transmettre simplement la nue-pro-

priété en indivision. La SCI est éventuellement indiquée pour les deux logements en location nue (exemple ci-contre). Certains pensaient peut-être donner un bien à chaque enfant en pleine propriété, mais c'est au risque qu'une habitation perde ou gagne de la valeur au fil du temps et que l'autre bénéficiaire demande compensation au

moment du décès des parents. « Comme le nombre de biens et d'héritiers reste limité, l'indivision est aussi envisageable sur chacun des logements », selon Yves Gambart de Lignières, conseiller en gestion de patrimoine. La transmission en nue-propriété permettra dans tous les cas de réduire la facture fiscale ici conséquente.

MA PETITE ENTREPRISE

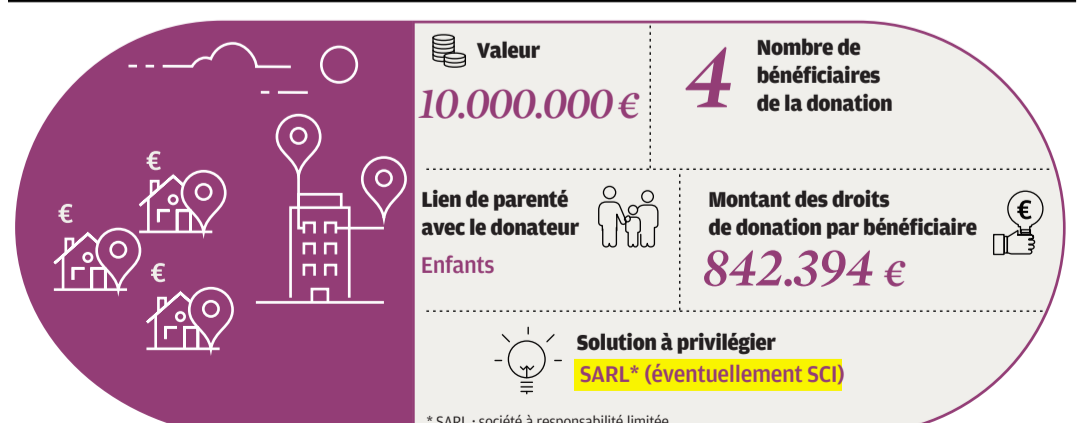
Étaler la transmission au maximum

Plus le patrimoine est important et plus la SCI est conseillée. Lorsqu'il comporte des biens en location meublée, il est possible de les inclure dans une société à activité commerciale du type société à responsabilité limitée (SARL). Seulement, elle ne sera pas éligible au pacte Dutreuil pour les entreprises individuelles à acti-

vitité commerciale, qui permet d'être exonéré des droits de mutation sur 75% de la valeur. « Il y avait une interrogation sur la location meublée, mais elle est exclue d'un projet d'instruction actuellement en cours de façon très claire », précise Arlette Darmon, notaire et présidente de Groupe Monassier. Plus simplement, par rapport à

l'indivision, la SCI offre l'avantage classique d'éviter de savants calculs pour qu'un enfant ne soit pas lésé. Quelle que soit la forme de la société, il conviendra d'étaler le plus possible les donations pour renouveler les abattements tous les quinze ans, et de recourir également au démembrement, sans quoi il risque même d'être difficile de payer les droits de mutation.

Plusieurs biens en location nue et meublée



IMMOBILIER

OPÉRATION DÉLICATE

Comment tirer parti d'un crédit immobilier avec une SCI

Aussi étrange que cela puisse paraître, il est possible de se racheter à crédit un ou des biens immobiliers acquis précédemment. C'est en réalité la société civile immobilière (SCI) dont on est propriétaire, en totalité ou en partie, qui procède à l'acquisition et qui souscrit le prêt. L'argent de la vente va dans la poche du propriétaire initial, qui se trouve être aussi celui de la SCI. Attention, toutefois, à ce que la plus-value ne soit pas trop importante, sinon l'imposition le sera tout autant. Mais si le bien est détenu depuis longtemps, il peut bénéficier d'un abattement intéressant.

GÉNÉRER DE LA TRÉSORERIE

Le premier avantage de cette opération est de générer de la trésorerie pour le particulier, comme l'explique Elodie Frémont, notaire : « Je vais pouvoir placer par ailleurs ce qui m'aura été payé, sur une assurance-vie par exemple, qui pourra me rapporter 3%. De plus, mon emprunt me coûte 1%. Quelque chose me dit que j'ai intérêt à emprunter. » Les taux des prêts immobiliers étant plus faibles que ceux des crédits à la consommation, il est possible de bénéficier de très bonnes conditions et d'investir l'argent ailleurs,

pourquoi pas dans des placements peu risqués qui rapporteront de quoi couvrir les intérêts. Intérêts qui restent déductibles des revenus fonciers.

CRÉER DU PASSIF

La dette crée aussi une situation particulièrement avantageuse pour la SCI : avoir du passif.

Pour rappel, depuis la Renaissance italienne, les entreprises ont adopté la comptabilité en partie double, qui permet de faire rapidement la différence entre ce que l'on détient à l'actif (un bien immobilier, par exemple) et ce que l'on doit comme argent à un tiers au passif.

Ainsi quand la SCI achète le bien à crédit, la valeur de la société en est d'autant diminuée. « Si le bien vaut 100, et qu'il reste 20 à payer, la SCI vaut 80 », résume le conseiller en gestion de patrimoine, Yves Gambart de Lignières. Quand on est soumis à l'impôt sur la fortune immobilière, cela rend tout de suite l'opération intéressante, puisque la valeur du patrimoine taxable est alors moins importante (alors qu'elle serait restée à 100% de sa valeur sans le crédit).

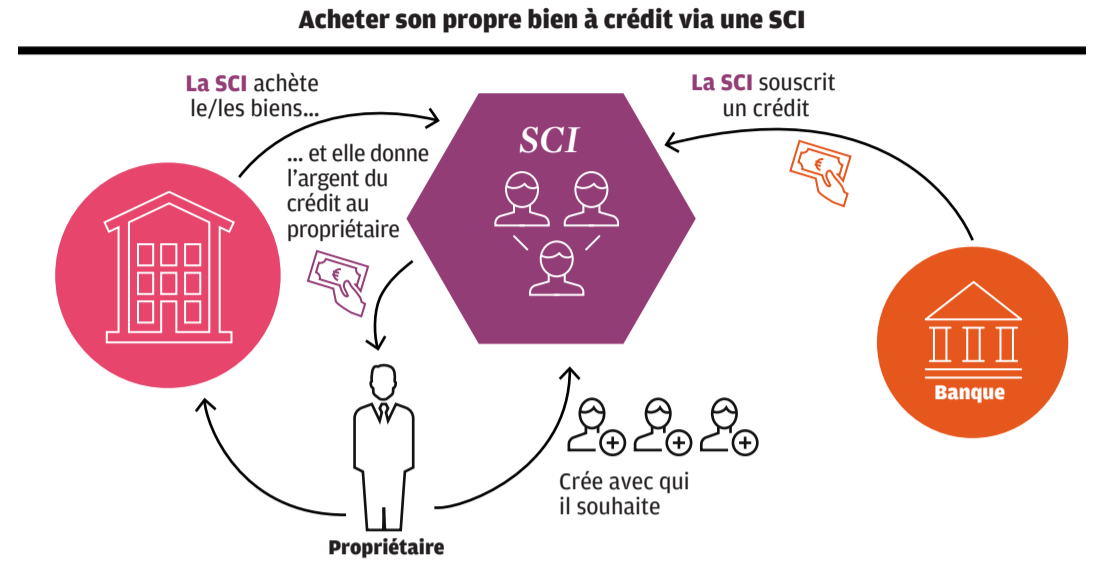
TRANSMISSION À MOINDRE FRAIS

Dans le cadre d'une transmission, l'opération peut sembler

facile et séduisante afin de réduire le montant pris en compte pour les droits de mutation, mais ce n'est pas aussi simple. Car la SCI endettée devra avoir la trésorerie nécessaire pour assurer les remboursements.

Or les associés sont responsables de la dette en fonction de leur nombre de parts (article 1885 du Code civil et loi n° 86-18 du 6 janvier 1986). Donc quand nous transmettons les parts d'une SCI endettée, nous transmettons aussi sa dette.

Alors comment faire si je ne veux pas que mes enfants, ou tout autre associé, hérite de la dette ?



« Je vais faire un démembrement, répond Elodie Frémont. Je vais donner la nue-propriété de ces parts et je garde l'usufruit, donc les revenus et la dette. Le jour où je passe l'arme à gauche, ils récupèrent l'usufruit. En attendant, je règle les charges, les mensualités, etc. Mes enfants n'ont rien de tout cela à payer, mais ils n'exerceront le titre de propriétaires que le jour de mon décès. »

L'assiette taxable sera donc très fortement réduite. Non seulement en raison de la décote selon l'âge appliquée à toute nue-propriété, mais aussi grâce au passif créé avec la dette de la SCI.

JURISPRUDENCE

Plus qu'un mois pour transmettre 100.000 euros supplémentaires

Les particuliers ont jusqu'au 30 juin pour profiter d'une exonération exceptionnelle sur les droits de donation. Elle s'élève à 100.000 € par donateur, à destination soit de ses enfants, de ses petits-enfants ou encore de ses arrière-petits-enfants. S'il n'a pas de descendants, il peut néanmoins transmettre à ses neveux ou nièces. L'exonération en question est cumulable avec les abattements existants, qui s'élèvent à 100.000 € pour les enfants ou à 31.865 € pour les petits-enfants, mais aussi avec celui pour les dons en liquide à destination des enfants ou des petits-enfants majeurs et qui se monte également à 31.865 € (à condition que le donateur ait moins de 80 ans). Cette possibilité éphémère est ouverte pour les dons effectués depuis le 15 juillet 2020 et vise à inciter les contribuables français à faire circuler leur surplus d'épargne constitué pendant le premier confinement. Elle est toutefois soumise à plusieurs contraintes. Les sommes d'argent doivent être affectées à un de ces trois projets au choix : la construction ou la rénovation énergétique de la résidence principale du bénéficiaire, ou encore la participation au capital de son entreprise. La vente en état futur d'achèvement n'est pas concernée par le dispositif, selon Les Echos. Quant aux travaux de rénovation, ils doivent être éligibles à la prime de transition énergétique (MaPrimeRénov'). Ils doivent ainsi d'être réalisés par un professionnel reconnu garant de l'environnement (RGE) et porter, par exemple, sur l'isolation, sur un chauffage solaire, sur une pompe à chaleur ou encore sur un « radiateur électrique performant en remplacement d'un ancien convecteur », comme le précise le site service-public.fr. Petit bémol, l'exonération exceptionnelle sur les droits de donation n'est pas cumulable avec MaPrimeRénov'. Quant aux entreprises, toutes ne peuvent pas profiter de la mesure temporaire : il faut qu'elles aient moins de cinq ans d'existence, que leur chiffre d'affaires ne dépasse pas 10 millions d'euros et qu'elles n'aient pas encore distribué de dividendes. Par ailleurs, le bénéficiaire doit assurer un poste de direction pendant au moins trois ans à compter de la participation au capital, soit à la souscription, soit en abondement. Impossible, ici aussi, de cumuler l'exonération avec une autre aide : la réduction d'impôt pour souscription au capital de sociétés non cotées (plus connue sous le nom de Madelin). A noter, enfin, que les capitaux reçus doivent être utilisés dans les trois mois après leur versement.

GRANDES HISTOIRES ET BELLES MUSIQUES

PASSEZ LA MATINÉE EN BONNE COMPAGNIE

RADIO CLASSIQUE

9H00 : FRANCK FERRAND RACONTE...

9H30 : TOUS CLASSIQUES AVEC CHRISTIAN MORIN

12H00 : ENTRÉE DES ARTISTES AVEC LAURENCE FERRARI

et votre journée devient plus belle.