



**Communiqué de presse**

Toulouse, le 2 mai 2023

## **La SCI : une stratégie gagnante pour investir en immobilier et optimiser sa transmission**

*La SCI - Société Civile Immobilière présente un cadre légal moins contraignant que celui de l'indivision, souvent qualifiée de « précaire ». La possibilité offerte aux associés d'adapter le mode de gestion de la société, au travers des statuts et ce, avec une certaine souplesse, fait de la SCI un outil attractif pour la détention de biens immobiliers à plusieurs.*

### **Intérêts de la SCI : gestion simplifiée et protection du patrimoine**

La SCI est une entité juridique autonome créée par au moins deux personnes, les associés. Ces derniers apportent au sein de la société des capitaux en numéraire (une somme d'argent) ou en nature (un immeuble) pour constituer le capital social de la société. Ce capital est alors divisé en parts sociales de même valeur qui sont réparties entre chaque associé proportionnellement à leur apport. Des statuts fixent les modalités de gestion de la société, il s'agit là d'un document essentiel à la vie de la société.

La gestion de la SCI est assurée par un ou plusieurs gérants, choisis parmi les associés, mais il peut également s'agir d'un tiers. Les statuts déterminent les pouvoirs attribués au gérant, ils peuvent être très étendus, comme très limités.

Les décisions impactant la société et son patrimoine sont prises en assemblée générale, où chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au capital social détenu par chacun. Les règles de majorité sont fixées librement dans les statuts, contrairement au régime de l'indivision qui requiert l'unanimité pour les actes les plus importants (vente d'un bien par exemple), et l'approbation des indivisaires représentant les 2/3 des voix indivises pour les autres décisions (travaux par exemple), pouvant alors rapidement entraver la gestion pérenne du patrimoine.

La SCI est un outil qui permet de protéger le patrimoine familial et de limiter les conflits entre membres d'une même famille. Alors qu'un indivisaire peut mettre fin à tout moment à l'indivision, entraînant dans certains cas la vente du bien contre la volonté des autres indivisaires, la SCI permettra à l'associé d'être « libéré » en cédant ses parts sociales sans que cela n'entraîne la vente du bien immobilier.

Notons qu'en plus de simplifier la gestion d'un patrimoine immobilier, l'investissement au travers de la SCI présente l'opportunité d'augmenter la capacité d'emprunt des associés mais également de mutualiser les charges et les coûts de détention du bien.

---

**Galivel&A**

Contact Presse Galivel & Associés

## Une fiscalité flexible et avantageuse en fonction des projets

Les associés ont la possibilité de choisir le régime d'imposition auquel sera soumise la société : Impôt sur le revenu (IR), lequel est applicable par défaut, ou impôt sur les sociétés (IS), qui fait l'objet d'une option prise par les associés. Dans le cadre de l'impôt sur le revenu, ce sont directement les associés qui paieront l'impôt, à proportion des parts sociales de chacun (on dit alors que la société est fiscalement transparente). L'impôt sur les sociétés donne lieu à une double imposition : d'abord la société sur la base du résultat, puis les associés sur la base des dividendes distribués. A noter que l'option à l'impôt sur les sociétés est révoquant jusqu'à la cinquième année suivant celle de l'option.

Lorsque les charges sont supérieures aux revenus, la SCI à l'IR permet à chaque associé de bénéficier du régime du déficit foncier, lui permettant de déduire de son revenu global, proportionnellement à la part du capital social détenue, le déficit constaté à hauteur de 10700€.

La SCI à l'IR permet également à ses associés de bénéficier du dispositif Pinel, dont la fin est programmée au 31 décembre 2024. La réduction d'impôt, pouvant atteindre jusqu'à 21% du montant de l'investissement dans certains cas, sera répartie entre chaque associé, en fonction de la part du capital social détenue par chacun. Divers engagements doivent être respectés, notamment le bien devra être loué sur une durée définie (6 ou 9 ans, avec une prorogation possible jusqu'à 12 ans), et les associés devront conserver leurs parts sociales sur cette même durée.

## La SCI familiale

Elle fonctionne de la même manière qu'une SCI classique, mais est constituée par des membres d'une même famille jusqu'au 4<sup>ème</sup> degré. N'ayant aucune vocation commerciale, les mineurs peuvent être associés au sein d'une SCI (de préférence pour une proportion minimale dans le capital social), un atout lorsque l'on cherche à anticiper la transmission aux prochaines générations.

*« Dans le cercle familial, la SCI se révèle un très bon moyen d'organiser sa succession et d'optimiser les frais de mutation. La création de ce type de société impliquant des démarches particulières, il est important de bien cadrer le projet familial et l'investissement immobilier envisagé et pour ce faire, d'être accompagné d'un professionnel. »* précise Philippe Lauzeral, Directeur Général de Finzzle groupe, holding des sociétés de la marque Stellium.

## Donation et transmission : le point phare de la SCI familiale

Le principal avantage d'investir en famille via une SCI est de pouvoir anticiper, du côté des parents, la transmission d'un patrimoine et ainsi pouvoir réduire les frais liés à une succession classique. Pour les calculs des droits à payer, les donations de parts sociales bénéficient d'un abattement de 100 000€ par parent et par enfant (31 865€ pour les petits-enfants), renouvelable tous les 15 ans. De plus, une décote est appliquée sur la valeur des parts sociales pour tenir compte de leur manque de liquidité (elles sont moins facilement cessibles qu'un bien immobilier), réduisant ainsi l'assiette de calcul des droits de mutation.

A noter que grâce à des statuts bien rédigés, les parents, même devenus minoritaires, conserveront le contrôle et la gestion de la société et de son patrimoine.

Créer une SCI familiale procure donc un certain nombre d'avantages :

- Éviter le cadre précaire de l'indivision ;
- Accéder plus facilement au financement de son projet en augmentant sa capacité financière ;
- Organiser la transmission (successive) de son patrimoine en réduisant les coûts de succession, notamment les impôts (droits de mutation) à acquitter lors d'une cession, donation ou transmission par voie de succession ;
- et cela en continuant de percevoir des revenus complémentaires en profitant d'une fiscalité avantageuse.

« *Dernier point, et pas des moindres, ajoute Philippe Lauzeral, l'investissement via une SCI familiale permet aux parents de bénéficier d'un bonus IFI : si les enfants sont majeurs (et ce même s'ils font encore partie du foyer fiscal des parents), leurs parts n'ont pas à être déclarées. Ainsi les parents ne déclareront que leurs seules parts détenues* ».

Il est toutefois important de rappeler que les associés sont responsables indéfiniment des dettes de la société, proportionnellement à leur apport. Un créancier peut également poursuivre un associé sur ses biens personnels si ceux de la société sont insuffisants.

#### À propos de Stellium :

Spécialisées depuis 1992 dans l'investissement immobilier locatif et dans les solutions patrimoniales, les sociétés de la marque Stellium, distribuent leur offre via Prodémial, réseau exclusif de 2500 consultants professionnels indépendants.

En 2022, l'ensemble des sociétés de la marque Stellium a assuré la commercialisation de 1800 logements actés sur tout le territoire et a collecté 901 millions d'euros en placement financier pour un encours total d'1,7 milliard d'€.

Sous l'entité **Stellium Placement, Stellium Courtage et Stellium Invest** sélectionnent en toute indépendance une offre globale de solutions innovantes en architecture ouverte.

\* Solutions d'épargne financière : une offre haut de gamme totalement digitalisée en assurance-vie ultra accessible, une offre retraite (PER & Madelin), une offre en épargne salariale (PEI, PERCOI) sont à disposition pour répondre à tous les objectifs patrimoniaux d'une clientèle de particuliers et d'entreprises. Une offre négociée auprès de signatures référentes sur le marché (Apicil, Eres, VIE Plus et Oddo BHF, Primonial) et plus de 50 sociétés de gestion en valeurs mobilières.

\* Solutions d'épargne immobilière : les SCPI les plus compétitives du marché auprès de 7 sociétés de gestions sont sélectionnées, donnant accès à l'ensemble des segments de l'immobilier tertiaire (bureaux, commerces, entrepôts...) en France comme à l'étranger.

\* Solutions fiscales : tous les dispositifs en placement permettant aux investisseurs d'optimiser leur fiscalité : SCPI fiscales, Girardin industriel ou FIP FCPI.

Solutions de diversification : supports d'investissement non-côtés dans l'immobilier ou en capital investissement.

**Stellium Immobilier** s'est diversifié, au fil du temps, pour devenir l'une des premières plateformes indépendantes de distribution de solutions immobilières en France. En 30 ans, Stellium Immobilier a commercialisé 42 000 logements sur tout le territoire, aux côtés de plus de 100 partenaires promoteurs nationaux et régionaux. La gamme proposée est vaste : Pinel, Pinel outre-mer, Malraux, Monuments Historiques, résidences avec services, nue-propriété...

**Stellium Financement** propose des solutions de financement pour l'acquisition de projets immobiliers ou parts de SCPI issus de la gamme des produits référencés par les sociétés de la marque Stellium.