

# VOS IMPÔTS EN 2025 : découvrez toutes les nouveautés

N° 495 TRIMESTRIEL AVRIL-MAI-JUIN 2025

# conseils des notaires

L'info familiale et patrimoniale pour tous



Les prix à Paris  
et dans plus de  
300 villes

**REPRISE DU MARCHÉ** NOS EXPERTS VOUS ACCOMPAGNENT

# IMMOBILIER

## EMPRUNT

La baisse des taux  
se confirme

- **PREMIER ACHAT**  
Extension du prêt à taux zéro à tout le territoire
- **IMMOBILIER NEUF**  
Des prix stables, des opportunités à saisir
- **REVENUS FONCIERS**  
Bien déclarer pour éviter les redressements



**CAHIER SPÉCIAL**

**DONNER  
& LÉGUER**

**+ 36 PAGES**

**CONFLITS DE VOISINAGE**  
BRUITS, CLÔTURES, HAIES...  
*Comment mettre fin aux litiges*



BEL 7,50 € - DOM/S 7,90 € - NCAL/S 1000 XPF - POL/S 1050 XPF

# La SCI, outil de transmission de l'immobilier

La gestion et la transmission du patrimoine immobilier sont des préoccupations majeures pour de nombreux propriétaires, particuliers ou professionnels. Dans ce contexte, la société civile immobilière (SCI) se révèle un outil juridique et fiscal particulièrement avantageux.

Une société civile immobilière est une structure créée pour détenir et gérer un ou plusieurs biens immobiliers. Elle doit compter au moins deux associés, personnes physiques ou morales, chacun possédant des parts sociales. La SCI est une entité juridique distincte de ses associés, elle a son propre patrimoine, administré par un ou plusieurs gérants. Elle est principalement utilisée pour la gestion et la transmission de l'immobilier familial, mais elle peut aussi servir dans un cadre professionnel, notamment pour dissocier l'entreprise de ses locaux d'exploitation.

## Les avantages de la SCI en matière de transmission

L'indivision entre plusieurs héritiers ou donataires présente des caractéristiques qui peuvent devenir des inconvénients lors de la transmission d'un bien immobilier, tels que : sa précarité (« *Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision* » – Code civil, art. 815) ; les prises de décisions à la majorité des deux tiers des droits indivis, voire à l'unanimité. Même si une convention d'indivision contribue, dans une certaine mesure, à organiser l'indivision, elle ne peut être conclue que pour une durée maximale de cinq ans.

La SCI permet de conserver l'unité du patrimoine immobilier, évitant ainsi son morcellement lors des successions. La transmission de parts sociales favorise une répartition équitable du patrimoine entre les donataires. Il est plus facile de recourir à une donation-partage sur des parts sociales que sur des biens immobiliers. Acceptée par



La SCI permet d'éviter le morcellement du patrimoine immobilier lors des successions. La transmission de parts sociales favorise une répartition équitable.

tous les enfants, la donation-partage fixe la valeur des biens transmis à la date de la donation, contrairement à une donation simple qui crée des droits indivis et est rapportée à la succession du donateur.

La donation peut être progressive et ne porter que sur une partie des parts sociales, ce qui offre la possibilité, au donateur de conserver un certain contrôle de la société et d'en rester gérant. Le donateur peut également conserver l'usufruit des parts sociales pour continuer à percevoir des revenus de la société donnée en nue-propriété, ainsi qu'une partie des droits de vote. On parle alors de « donation démembrée ».

## Anticiper pour limiter les coûts fiscaux

Les droits de donation sont calculés sur la valeur des parts sociales transmises, qui tient compte des dettes de la SCI. En principe, la valeur de la SCI s'accroît au fur et à mesure

du remboursement de ses emprunts bancaires. Il peut donc être judicieux de procéder rapidement à une donation des parts sociales après un achat d'immobilier ainsi financé par la SCI. Les droits de donation sont déterminés en fonction du lien de parenté entre donateur et donataires. Pour encourager les transmissions familiales, la loi prévoit que celles-ci puissent se renouveler tous les quinze ans en bénéficiant de l'abattement de 100 000 euros par parent donateur et enfant donataire, ainsi que des tranches basses d'imposition, dont le taux est progressif de 5 à 45 %. Il est donc utile de commencer à donner tôt des parts de SCI, d'autant que les droits de donation peuvent être payés par le donateur, sans coût supplémentaire. Il est possible de faire une donation démembrée, c'est-à-dire de séparer la nue-propriété (la disposition) de l'usufruit (en particulier, la perception des revenus). Lorsque la donation est consentie en nue-propriété, les



Les statuts peuvent prévoir une clause d'agrément renforcé pour contrôler l'entrée de nouveaux associés.

## Pour la constitution d'une SCI et la rédaction des statuts, le notaire reste l'interlocuteur privilégié

droits sont déterminés sur une valeur des titres sociaux diminuée de celle de l'usufruit, calculée en fonction de l'âge de l'usufruitier, par tranches de dix ans, sur la base d'un barème fiscal. Plus le donateur est jeune, plus la durée de l'usufruit sera présumée longue et moins la donation sera coûteuse. Lors du décès du donateur usufruitier, le nu-propriétaire deviendra automatiquement plein propriétaire des parts sociales données, sans droits complémentaires (si la donation est intervenue plus de trois mois avant le décès).

### Des contraintes à prendre en compte

Bien que la SCI offre de nombreux avantages, certaines considérations doivent être prises en compte. La constitution d'une SCI engendre en effet des coûts, notamment pour la rédaction des statuts, la publication d'une annonce légale et les formalités sur le site du Guichet unique. Une fois créée, la SCI doit être gérée conformément à la loi et aux statuts. Cela inclut la gestion comptable (enregistrement, au minimum, des recettes et dépenses),

le compte rendu annuel de la gestion aux associés et le respect des obligations fiscales. Si elle perçoit des loyers, la société doit souscrire, chaque année, une déclaration fiscale spécifique de son résultat net. La tenue d'une comptabilité commerciale n'est, en principe, pas obligatoire pour une SCI non soumise à l'impôt sur les sociétés (IS). Elle est toutefois fortement conseillée, afin de justifier de ses opérations auprès des associés, de l'administration fiscale et des tiers.

### L'intérêt de rédiger des statuts sur mesure

Les statuts de la SCI doivent être rédigés avec soin, car ils déterminent les règles de fonctionnement de la société et offrent la possibilité aux donateurs de conserver des pouvoirs plus ou moins étendus après la donation de parts sociales. La détermination de l'objet social délimite la capacité de la société et l'étendue des pouvoirs des gérants à l'égard des tiers. Aussi, dans un objectif de transmission, importe-t-il de concilier la liberté d'action reconnue aux gérants, les donateurs

par hypothèse, et la sauvegarde des intérêts des associés. Il peut donc être avantageux de stipuler un objet social suffisamment large pour englober non seulement la détention et la gestion, mais aussi la mise à disposition gratuite des biens de la SCI au profit de ses associés (dans une société non soumise à l'IS), voire la vente (à titre exceptionnel) de son actif, notamment immobilier, tout en respectant le caractère non commercial de la société. L'un des avantages de la société civile est sa grande souplesse dans la détermination des majorités en assemblée générale. Dès lors, les statuts peuvent prévoir des majorités adaptées en fonction du solde des parts sociales détenues par les donateurs, ou le conjoint survivant, afin de leur permettre de conserver un certain contrôle. Autre avantage : les statuts peuvent inclure une clause d'agrément renforcé pour contrôler l'entrée de nouveaux associés, y compris en cas de décès, afin de maîtriser la composition du capital social et de préserver le caractère familial de la société.

Enfin, les statuts peuvent prévoir le démembrement de propriété des parts sociales. L'usufruitier, qui n'a pas, selon la jurisprudence, la qualité d'associé, ne peut voter, en principe que pour les décisions collectives, d'affectation des bénéfices.

Toutefois, il est possible d'étendre son droit de vote par une stipulation expresse des statuts. L'usufruitier a droit aux bénéfices distribués par la SCI. En revanche, il peut être utile de préciser, dans les statuts, à qui reviennent les distributions de réserves, voire du produit de cession des biens immobiliers de la SCI, à condition de respecter les droits fondamentaux de l'usufruitier et du nu-propriétaire.

En définitive, la SCI se présente comme une solution flexible et avantageuse pour qui souhaite transmettre son patrimoine immobilier dans de bonnes conditions. Cependant, sa mise en place nécessite une réflexion approfondie et un accompagnement professionnel pour s'assurer que cette structure répond aux besoins spécifiques des propriétaires et de leurs héritiers ou donataires.

UNION NOTARIALE  
FINANCIÈRE

UNOFI