



Rigoureux et Créatif
Précis et Imaginatif

FICHE CONSEIL

La SCI (Société Civile Immobilière)

Règles de fonctionnement



Nos fiches conseils ont pour objectif de vous aider à mieux appréhender les notions
• **comptables** • **fiscales** • **juridiques** • **sociales** • **de gestion**



Annœullin
03 20 58 92 92

Gravelines - Dunkerque
03 28 23 19 24

Lens
03 21 78 55 68

Orchies
03 28 77 87 97

Seclin
03 20 90 04 02

Wasquehal
03 20 81 92 81



L'essentiel sur...

La Société Civile Immobilière présente de nombreux avantages pour la détention d'un bien immobilier et notamment elle permet de :

- Séparer le patrimoine professionnel du patrimoine privé,
- Transmettre simplement le patrimoine immobilier à ses descendants,
- Préserver les droits d'un concubin,
- Éviter les conséquences fâcheuses d'une mésentente entre co-indivisaires,
- Acheter un bien immobilier à plusieurs.

Les fondateurs d'une telle structure doivent néanmoins être conscients que ce choix engendre également son lot de contraintes. En effet, la détention d'un actif par l'intermédiaire d'une personne morale implique que les règles de fonctionnement inhérentes à toute société soient respectées et notamment :

- Tenue d'une comptabilité (nécessité d'une reddition de comptes),
- Envoi d'une déclaration fiscale à l'administration,
- Suivi juridique et tout particulièrement, approbation annuelle des comptes,

A défaut du respect de ces contraintes :

- Les associés pourraient être tentés de faire annuler des actes contraires à leurs intérêts,
- La société pourrait être considérée comme fictive (certains arrêts récents ont utilisé cette notion de fictivité pour étendre aux SCI les procédures judiciaires engagées à l'encontre des sociétés d'exploitation. Il convient donc d'éviter à tout prix la confusion des patrimoines).

Il ne faut pas mésestimer l'utilité d'une comptabilité bien tenue dans une SCI.

Le Code Civil (articles 1855 et 1856) prévoit la reddition annuelle des comptes pour une société civile, c'est-à-dire, la nécessité de présenter aux associés, les bénéfices réalisés ou les pertes.

Le Code Civil laisse toute liberté aux gérants pour l'organisation de la tenue des comptes de la société.

Par ailleurs, le défaut de comptabilité pourrait engager la responsabilité pénale des dirigeants en cas de redressement ou de liquidation judiciaire.

En effet, en cas de cessation des paiements d'une société civile ou commerciale, les dirigeants s'exposent à des peines de faillite personnelle ou de banqueroute s'ils ont tenu une comptabilité fictive ou se sont abstenus de tenir toute comptabilité.

En conséquence, la mise en place d'une comptabilité régulière appuyée de pièces justificatives probantes est nécessaire.

On peut s'interroger sur le type de comptabilité à tenir.



L'essentiel sur...

COMPTABILITE DE TRESORERIE OU COMPTABILITE D'ENGAGEMENT ?

Nous avons une préférence pour la comptabilité d'engagement (créances dettes) car seule cette comptabilité permet de présenter aux associés une exacte situation patrimoniale de la société, et notamment, de déterminer les droits et obligations de chaque associé à une date donnée (montant des comptes courants ou appels de fonds non honorés).

Cette méthode de comptabilisation permettra de fixer plus justement la valeur des parts sociales.

Vous trouverez ci-après une liste de questions à aborder. Bien évidemment cette liste n'est pas exhaustive.

Trigone
CONSEIL



Détermination du résultat fiscal

- Les SCI de location n'ayant pas opté à l'Impôt sur les sociétés ne relèvent pas elles-mêmes de l'impôt sur le revenu. Les bénéfices sont en effet imposés au nom personnel de chacun des associés pour la quote-part les concernant (CGI Art. 238bis k).
- La quote-part revenant à chaque associé est déterminée en fonction de la qualité fiscale de l'associé :
 - Si l'associé est une personne physique et que les parts sont détenues dans le cadre du patrimoine privé, la quote-part du résultat est déterminée selon les règles des REVENUS FONCIERS.
 - Si l'associé est une personne morale relevant de l'impôt sur les Sociétés, ou une personne physique ayant inscrit les titres de la SCI à l'actif d'une entreprise commerciale, la quote-part du résultat est déterminée selon les règles des BÉNÉFICES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX (BIC).
- Les règles de détermination du résultat selon que l'on relève des Revenus Fonciers ou des BIC sont fondamentalement différentes.

Trigone
CONSEIL



TVA et contribution sur les revenus locatifs (CRL)

- Les SCI de location peuvent, dans certaines conditions et sur option, être soumises à TVA,
- L'option doit se faire immeuble par immeuble,
- Il n'est pas possible d'opter à la TVA pour des locaux à usage d'habitation,
- A défaut d'option à la TVA ou pour les locaux d'habitation, il y a lieu de verser chaque année la contribution sur les revenus locatifs (pour tout immeuble de plus de 15 ans) seulement pour les sociétés ayant fait option à l'impôt sur les sociétés.
- Attention, si vous souhaitez opter à la TVA, il faut matérialiser cette option, immeuble par immeuble, par un courrier recommandé avec accusé de réception adressé à l'administration fiscale. Ce courrier doit être adressé avant la mise en location et en tous les cas au plus tard avant le terme des 15 premiers jours de location.
- Si option à la TVA, la lettre d'option en recommandé avec accusé réception doit être conservée précieusement.

En tout état de cause, vous devez vous poser les questions suivantes :

- **Puis-je opter à la TVA ? (option impossible pour des immeubles à usage d'habitation),**
- **Si oui, ai-je intérêt à le faire ?**
- **Quels sont les avantages de l'option ? quelles en sont les contraintes ?**

Trigone
CONSEIL



Comptabilité et statuts

Il convient de prendre connaissance de la clause relative à la tenue de la comptabilité figurant dans les statuts.

Or, des clauses types prévoient très souvent la tenue d'une comptabilité en partie double, l'établissement d'un inventaire, d'un bilan, d'un compte de résultat ainsi que la comptabilisation des amortissements.

Ces clauses s'imposent au gérant et réduisent la liberté de choix résultant de la seule application du Code Civil, il y a donc une nécessité de lire attentivement ces clauses et d'en tirer les conséquences sur les règles de tenue de la comptabilité.

Faut-il ou non pratiquer des amortissements ?

Seul le Code de Commerce impose la constatation d'amortissements.

Aussi, les SCI n'ayant pas opté pour l'impôt sur les sociétés et n'ayant pas d'associés soumis à l'obligation d'une comptabilité commerciale (voir point n° 1) peuvent s'exonérer de la constatation des amortissements en comptabilité (si bien entendu la comptabilisation des amortissements n'est pas prévue dans les statuts).

La pratique ou non des amortissements va interférer notamment sur la détermination du résultat et donc de la situation nette de la société. Le choix pour l'une ou l'autre devra donc être pesé en fonction des objectifs poursuivis par les fondateurs :

- SCI créée dans le but d'une transmission patrimoniale : il est intéressant de comptabiliser les amortissements, car cette pratique permettra de minorer l'actif successoral transmis au décès de l'usufruitier ; toutefois, la comptabilisation des amortissements aura également pour effet de ralentir la libération du capital, si celle-ci est prévue par le jeu de l'affectation du résultat positif.
- SCI créée dans le but de la réalisation d'une plus-value immobilière : lorsque les amortissements ne sont pas pratiqués, les résultats réalisés sont plus importants et peuvent être distribués plus rapidement. Les vendeurs pourront ainsi, à l'occasion de la vente de parts, négocier le compte courant ouvert dans les comptes de la société, dans lequel auront été enregistrés les résultats réalisés. Cette cession, effectuée sous la forme d'une cession de créance, n'est en effet ni imposable à l'impôt sur le revenu, ni soumise aux droits d'enregistrement.

Concernant les SCI ayant opté à l'impôt sur les sociétés ou celles ayant des associés soumis à cet impôt ou relevant du régime des bénéfices industriels et commerciaux, le respect des règles comptables s'impose **et notamment l'application des amortissements des immeubles par composants**.



L'affectation des résultats

L'affectation des résultats s'effectue conformément aux dispositions des statuts. A titre de règle pratique interne, et si aucune disposition statutaire ne s'y oppose, nous affecterons le résultat en report à nouveau tant que les résultats dégagés seront déficitaires et que le report à nouveau débiteur ne sera pas apuré.

Ensuite, il conviendra d'affecter le résultat dans les comptes courants des associés au prorata de leurs droits (sauf règle d'affectation des résultats différente dans les statuts ou par décision prise par les associés avant la clôture de l'exercice et communiqué à l'administration fiscale avant cette date)

Cette règle vaut pour les SCI n'ayant pas fait option à l'impôt sur les sociétés. Si les associés ou certains d'entre eux sont soumis à l'ISF Impôt solidarité sur la fortune, on s'interrogera néanmoins préalablement sur l'intérêt d'affecter en compte courant plutôt qu'en réserves (en effet le compte courant rentre dans tous les cas de figure dans l'assiette de l'ISF alors que la valeur des parts d'une SCI peut dans certains cas être exclue de la base soumise à l'ISF s'il s'agit notamment de biens professionnels).

Par ailleurs, on s'interrogera également concernant l'affectation en compte courant des bénéfices sur le régime matrimonial des propriétaires des parts sociales. Si les parts sociales sont des biens propres et que le propriétaire est marié sous un régime communautaire, l'affectation en compte courant du bénéfice aura pour effet de rendre les bénéfices affectés communs alors qu'une affectation en report à nouveau maintiendrait le caractère de bien propre aux bénéfices réalisés.

Traditionnellement, les statuts sociaux prévoient que les résultats dégagés constituent le bénéfice distribuable, que l'assemblée peut affecter, soit à la constitution de réserves ou à la création d'un compte de report à nouveau, soit à la libération du capital social, soit à la distribution de dividendes aux associés.

A ce stade de la gestion, il est très important de bien maîtriser les conséquences d'une décision d'affectation prise par l'assemblée ; en effet, une affectation en réserves, report à nouveau ou compte courant, n'emportera pas les mêmes conséquences en matière juridique et fiscale.

En usant habilement des facultés ainsi laissées à l'assemblée, on peut soit préparer une succession soumise à des droits minorés, soit préparer une cession en réduisant les impôts dus à cette occasion.

Trigone
CONSEIL



Démembrement de propriété

La SCI est un outil de transmission qui peut souvent être optimisé par le démembrement des parts sociales qui composent son capital.

La création d'une SCI est donc souvent judicieusement combinée avec un démembrement de propriété tout particulièrement lorsqu'il convient d'organiser un patrimoine dont la valeur nette ou la consistance sont appelées à croître (on rappelle qu'en présence d'un droit de propriété démembré, l'usufruit s'éteint par l'arrivée du terme ou le décès de l'usufruitier et que l'extinction de l'usufruit n'entraîne aucune taxation)

En cas de démembrement de propriété il conviendra de s'interroger sur les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-proprétaire :

- En matière d'imposition des revenus
- En matière d'exercice du droit de vote dans les assemblées générales et notamment sur les règles d'affectation des résultats.

Concernant les règles de taxation des revenus :

- L'usufruitier est en principe imposable sur les revenus courants (bénéfice courant de l'exercice)
- Le nu-proprétaire est en principe imposable sur les revenus exceptionnels (plus value de cession actif immobilisé)

Toutefois une répartition différente de la charge fiscale entre le nu-proprétaire et l'usufruitier, respectant les prérogatives juridiques de ce dernier, peut toutefois être opérée dans les statuts ou, solution présentant plus de souplesse, dans une convention de répartition des résultats (conclue et enregistrée auprès du service des impôts avant la clôture de l'exercice).

Concernant les règles relatives à l'exercice du droit de vote :

- Le droit de vote appartient au nu-proprétaire sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices (C Civ Art. 1844 al3)
- Les statuts peuvent néanmoins prévoir d'autres dispositions (sans toutefois priver le nu-proprétaire de son droit de participer aux assemblées)

En ce qui concerne les droits pécuniaires, l'usufruitier a droit en principe aux bénéfices distribués par contre le nu-proprétaire a droit aux distributions de réserves.

L'affectation du résultat de l'exercice en dividendes ou en réserves dépend de la décision de l'assemblée générale et donc en pratique de la volonté de celui (nu-proprétaire ou usufruitier) qui y exerce le droit de vote.



SCI de Gestion titulaire d'un contrat de crédit bail immobilier

Si la SCI a recours au crédit-bail immobilier pour le financement de l'acquisition d'un actif immobilier, elle sera considérée comme locataire principal et donnera en sous-location l'immeuble à l'entreprise utilisatrice.

Elle sera considérée comme exerçant une activité relevant des BNC (Bénéfices non Commerciaux).

La SCI devra en pratique établir une déclaration 2035 tous les ans.

Sur le plan fiscal et pour les contrats conclus depuis le 1^{er} janvier 1996 la fraction des loyers représentative de l'amortissement financier du terrain n'est plus déductible lorsque le prix de levée d'option est inférieur au coût d'acquisition du terrain.

En cas de déficit la quote part revenant aux associés n'est pas déductible du revenu global mais seulement imputable pendant 5 ans sur les revenus de même nature (BNC non professionnels).

En cas de cession du contrat de crédit bail, le profit est imposable selon le régime des plus values professionnelles (CGI Art 93 quater III).

Conséquences de la levée de l'option d'option des locaux au terme du contrat de crédit bail :

La SCI ne sous loue plus : elle ne relève donc plus des BNC mais des revenus fonciers ce qui entraîne les conséquences suivantes :

- ✓ Réintégrations fiscales à opérer sur les résultats imposables de l'exercice en cours à la date de la levée d'option

Montant à réintégrer = différence entre :

- La valeur de l'immeuble lors de la signature du contrat sous déduction du prix de levée de l'option
- Le montant des amortissements que la SCI aurait pu pratiquer si elle avait été propriétaire du bien dès l'origine.

Pour les contrats conclus depuis le 1^{er} janvier 1996 le montant de la réintégration à effectuer est diminué de la quote-part des loyers non déduits pendant la période de location.

Constatation d'une plus value imposable

Le changement de régime fiscal (passage des BNC aux revenus fonciers) résultant du transfert de propriété entraîne l'imposition au titre des BNC (selon le régime des plus values professionnelles) de la plus value acquise par l'immeuble

(A noter que le principe d'imposition de la plus value constatée ne s'applique pas dans les SCI ayant opté à l'IS préalablement à l'échéance du contrat).

Sur demande expresse des associés de la SCI qui doit figurer dans l'acte authentique constatant le transfert de propriété ; l'imposition de la plus value peut être reportée jusqu'à la date à laquelle interviendra la cession de l'immeuble, la transmission totale ou partielle des titres de la SCI ou en cas de dissolution de la société.



Attention lors du dépôt de la déclaration de bénéfice non commercial, les associés ayant demandé à bénéficier du report d'imposition devront joindre :

- ✓ une note annexe dans laquelle figurera le montant de la plus value dont le report d'imposition est sollicité
- ✓ un extrait de l'acte authentique mentionnant la demande de report

Enfin sur le plan de la TVA la sous-location d'un immeuble nu faisant l'objet d'un crédit bail immobilier semble constituer une opération imposable de plein droit à la TVA (CAA Lyon 10/04/2003 n° 97 LYOZ 117).

Par prudence et dans l'attente d'une confirmation de cet arrêt, nous recommandons de continuer d'exercer l'option pour l'assujettissement à la TVA.





L'option à l'Impôt sur les Sociétés

Attention : la réalisation par une SCI d'opérations présentant fiscalement un caractère commercial (comme la location de meublés) entraîne la taxation automatique à l'impôt sur les sociétés.

Il n'est pas inutile de rappeler qu'une location est également réputée commerciale lorsque le loueur participe de façon importante à la gestion ou aux résultats du locataire. Le faisceau d'indices repose notamment sur :

- la participation des mêmes associés au capital de la SCI et de la société locataire
- l'indexation des loyers sur les résultats de l'activité du locataire
- voir sur la renonciation à percevoir les loyers afin d'aider la société locataire.

La réputation commerciale de l'activité entraîne la taxation à l'impôt sur les sociétés. La réalisation par la SCI d'opérations commerciales (la location de meublés par exemple) lui fait perdre son caractère civil.

Outre les conséquences fiscales (assujettissement d'office à l'impôt sur les sociétés), la société est au plan juridique dissoute de plein droit. Les associés se retrouvent donc en société de fait, donc en indivision et en conséquence avec une responsabilité solidaire ce que les associés voulaient vraisemblablement éviter en constituant une SCI !

En dehors du point évoqué ci avant, il peut être intéressant dans certains cas et en fonction des objectifs patrimoniaux particuliers, d'opter à l'impôt sur les sociétés. **Cette option est irrévocable.**

Il convient de préciser que l'option à l'impôt sur les sociétés présente certes des avantages, mais aussi des inconvénients :

- l'option à l'impôt sur les sociétés modifie les règles de calcul du résultat. C'est ainsi que l'amortissement de l'immeuble, non déductible dans le cadre de la détermination du revenu foncier, l'est dans le cadre du résultat soumis à l'IS si bien que pendant la période d'amortissement (durée d'amortissement différente entre la structure et les composants de l'immeuble), le résultat soumis à l'IS est toujours inférieur à celui soumis à l'IR, ce qui en réduisant l'assiette permet de réduire l'impôt.

Il convient de noter que l'adoption de l'amortissement par composants a pour conséquence de changer la base d'amortissement et souvent d'allonger la durée d'amortissement par rapport à ce qui était pratiqué antérieurement.

- Le taux d'impôt sur les sociétés 15% jusqu'à 38 120 € et 33.33% au-delà est souvent inférieur au taux marginal d'imposition à l'impôt sur le revenu majoré de la CSG/CRDS et des contributions additionnelles au taux actuel de 15,5%, ce qui aboutit à une taxation moins importante dans une SCI soumise à l'IS, si tant est que la trésorerie disponible n'est pas distribuée sous forme de dividendes ce qui est souvent vrai après la période de remboursement de l'emprunt.
- Attention toutefois à l'issue de la période de remboursement il faudra ajouter à la taxation à l'impôt sur les sociétés, la taxation relative à la distribution de dividendes.
- Dans ce cas, la taxation dans une SCI soumise à l'IS se révèle souvent plus coûteuse que dans une SCI relevant de l'impôt sur le revenu. L'option n'a d'intérêt que dans un objectif de capitalisation des résultats au sein de la SCI. Mais attention à bien réfléchir sur les conséquences relatives à l'utilisation des fonds appartenant à la SCI et sur leur taxation.



Le changement de régime fiscal (passage de l'impôt sur le revenu à l'impôt sur les sociétés) entraîne :

- la taxation immédiate des bénéfices réalisés jusqu'au jour de la transformation (Art. 201 et 202 du Code Général des Impôts),
- l'imposition des plus-values latentes incluses dans l'actif social au nom des associés et selon le régime des plus-values qui leur est applicable.

La société peut toutefois renoncer à l'imposition des plus-values et opter pour le sursis d'imposition (cette option est soumise au respect de certaines conditions).

Attention toutefois si les associés de la société ont la possibilité de bénéficier d'une exonération des plus-values immobilières, la société n'a pas intérêt à solliciter le différé d'imposition.

Trigone
CONSEIL



La cession du patrimoine immobilier

Elle peut se faire soit :

- par la cession directe de l'immeuble
- par la cession des parts sociales

La cession directe de l'immeuble

Pour une SCI non passible de l'impôt sur les sociétés, chaque associé sera personnellement soumis à l'impôt à raison de la quote-part de plus-value lui revenant sur la cession de l'immeuble.

Cas n° 1 : Plus-value immobilière si parts détenues dans le cadre du patrimoine privé (Art. 150A du Code Général des Impôts) avec une absence de taxation des plus values au terme de 30 ans de détention (abattement sur la plus value progressif au-delà de 5 ans et avec des règles différentes de calcul pour les abattements pour l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux).

Au titre de l'impôt sur le revenu, l'abattement s'articule de la manière suivante :

- Aucun abattement au titre des 5 premières années,
- Abattement de 6% jusqu'à la 21^{ème} année,
- Abattement de 4% la 22^{ème} année.

Au titre de la CSG/CRDS et des prélèvements sociaux, l'abattement s'articule de la manière suivante :

- Aucun abattement au titre des 5 premières années,
- Abattement de 1,65% jusqu'à la 21^{ème} année,
- Abattement de 1,60% la 22^{ème} année,
- Abattement de 9% de la 23^{ème} à la 30^{ème} année.

Une fois l'abattement appliqué à la plus-value calculée précédemment, nous obtenons la plus-value imposable.

Un abattement supplémentaire exceptionnel temporaire est applicable pour les cessions de terrains à bâtir réalisées entre le 01/09/2014 et le 31/12/2017 à la condition que la cession ait été engagée par une promesse de vente ayant acquis une date certaine entre le 01/09/2014 et le 31/12/2015. Cet abattement est de 30%.

De même, pour les cessions d'immeubles bâtis destinés à la démolition en vue de la reconstruction de logements qui interviennent entre le 01/01/2015 et le 31/12/2017 à condition qu'elles aient été engagées par une promesse de vente ayant acquis date certaine entre le 01/01/2015 et le 31/12/2015, l'abattement supplémentaire est de 30%.

Les plus-values immobilières sont taxées à la fois à l'impôt sur le revenu, mais également à la CSG/CRDS et aux prélèvements sociaux.

Les taux applicables sont les suivants :

- Impôt sur le revenu : 19% (contre 16% avant 2010),
- CSG/CRDS et prélèvements sociaux : 15,5% (contre 13,5% avant le 01/07/2012 et 12,3% avant le 30/09/2011).



De plus, à compter du 1^{er} janvier 2013, les plus-values immobilières réalisées sur des biens autres que les terrains à bâtir supportent une taxe supplémentaire pour la fraction imposable à l'impôt sur le revenu excédant 50 000 €. Le taux de la taxe varie en fonction de la plus-value imposable.

Cas n°2 : Plus-value professionnelle si parts inscrites à l'actif d'une entreprise individuelle ou commerciale ou d'une personne morale passible de l'impôt sur les sociétés. Si l'immeuble est cédé par une SCI soumise à l'IS, la plus value réalisée sera taxée à l'IS. Si les associés souhaitent bénéficier à titre personnel des liquidités provenant de la cession de l'immeuble, ils devront procéder à une distribution de dividendes ou procéder à la dissolution de la société. Ils seront alors taxés dans la catégorie des revenus mobiliers au titre des dividendes distribués ou du boni de liquidation.

L'imposition de la cession des parts sociales

Pour la détermination du régime fiscal applicable à l'imposition de la plus-value réalisée, il convient :

- de considérer la qualité du cédant
- de déterminer la catégorie des titres cédés

1er cas

Cession réalisée par des associés, personnes physiques, dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé (SCI non passible de l'impôt sur les sociétés)

Plus-value calculée selon les règles du régime des plus values immobilières des particuliers si la société est considérée comme étant à prépondérance immobilière (ce qui est presque toujours le cas d'une SCI) => absence de taxation au terme de 30 ans de détention (abattement progressif à partir de 5 ans de détention – cf cession directe de l'immeuble).

Est considérée à prépondérance immobilière la société non soumise à l'IS dont l'actif est, à la clôture des 3 exercices qui précèdent la cession, constitué pour plus de 50% de sa valeur réelle par des immeubles ou des droits portant sur des immeubles, non affectés à sa propre exploitation (nouvelle définition applicable depuis le 1/01/2004).

En cas de cession de parts relevant du régime des plus values immobilières des particuliers (1^{er} cas), déclaration 2048 M à souscrire auprès du service des impôts dans le mois suivant la cession avec paiement de l'impôt

2ème cas

Cession réalisée par des associés, personnes physiques, dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé (SCI ayant opté à l'impôt sur les sociétés)

Application du régime des plus values de cession des valeurs mobilières et de droits sociaux même si la société est à prépondérance immobilière : plus value taxée selon le barème progressif avec application d'abattements pour durée de détention + CSG/CRDS et contributions additionnelles au taux de 15,5%.

3ème cas

Cession réalisée par des associés, personnes morales, ou pour des titres figurant à l'actif d'une entreprise commerciale, industrielle ou artisanale.

Taxation des plus-values selon le régime des plus-values professionnelles.



Recommandations



La SCI est un excellent outil juridique pour gérer la détention d'un patrimoine immobilier. Son fonctionnement n'est pas aussi simple qu'on l'imagine. Dès la constitution, il faut se poser les bonnes questions pour une rédaction de statuts adaptés aux objectifs patrimoniaux des associés.

Une fois les statuts rédigés et signés, les formalités de constitution accomplies, il ne faut pas oublier de faire vivre régulièrement la SCI (Tenue d'une comptabilité, Approbation annuelle des comptes par les associés etc...) faute de quoi la société pourrait être considérée comme fictive ce qui aboutirait à vous priver des avantages inhérents à la SCI préalablement constituée !

Par ailleurs les incidences des choix fiscaux ne sont pas neutres et impactent fortement les simulations financières :

- faut il ou non opter à l'impôt sur les sociétés ?
- faut-il utiliser la technique de démembrement de propriété des parts sociales ?

Une étude préalable est souvent nécessaire. Cette étude vise notamment à :

- bien appréhender vos objectifs,
- effectuer des simulations financières pour mesurer les incidences des principales options qui s'offrent à vous,
- appréhender les risques et conséquences de chaque option.

S'en dispenser, c'est souvent partir à l'inconnu et donc s'exposer dans le futur à des situations surprenantes et parfois inconfortables financièrement du fait d'impositions mal maîtrisées.

Nous espérons que cette première information puisse vous éclairer sur les avantages de la SCI et nous restons à votre disposition pour toute étude plus approfondie et adaptée à vos besoins.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'informations que vous souhaiteriez obtenir.