

PARTICULIERS OU PROFESSIONNELS : NE NEGLIGEZ PAS LA SCI

La Société Civile Immobilière, est une société constituée en deux personnes au minimum, dont l'objet est essentiellement l'acquisition et la gestion de biens immobiliers.

Cette société a de grands avantages tant pour les particuliers que pour les professionnels.

Les charmes de la SCI au service du particulier

L'acquisition d'un bien immobilier par l'intermédiaire d'une SCI peut permettre aux particuliers de transmettre le bien tout en allégeant le poids fiscal de la transmission. En effet, lors de la transmission d'un bien détenu par des parents à leurs enfants, la fiscalité de la donation est calculée sur la valeur du bien après l'abattement de 100.000,- dont bénéficie chaque enfant.

Lorsque le bien est détenu par une SCI, ce n'est plus l'immeuble que l'on transmet mais les parts sociales détenues par les parents dans la SCI. La valeur des parts tient compte le cas échéant du montant du prêt restant à rembourser par la SCI.

Il est cependant déconseillé de placer la résidence principale du couple dans le patrimoine d'une SCI. En effet, certains avantages attachés à la résidence principale, ne sont plus applicables si le bien est détenu par une SCI.

SCI et activité professionnelle: exploitez sereinement!

L'entrepreneur peut être amené à acquérir le local dans lequel il exploite son entreprise. L'un des avantages de la détention du bien par une SCI est de protéger le patrimoine immobilier des aléas de l'activité de l'entreprise si celle-ci rencontre des difficultés financières. Les locaux se trouvent à l'abri des poursuites des créanciers professionnels.

Grâce à la SCI, d'autres personnes que le dirigeant peuvent contribuer à l'investissement, permettant ainsi de faciliter l'obtention d'un financement. Pour le dirigeant c'est un moyen de s'assurer des revenus avec la location des murs par son entreprise. L'entrepreneur pourra ainsi vendre son entreprise et continuer de percevoir les loyers.

Cette formule permettra également de transmettre des parts de SCI à certains enfants qui ne seraient pas intéressés par la reprise de l'entreprise pour qu'ils ne se sentent pas lésés.

La détention par une SCI puis sa transmission peuvent être avantageuses si l'on fait les bons choix. Seule une analyse personnalisée de votre situation patrimoniale par votre notaire vous permettra de préciser l'intérêt pour vous de créer une SCI et de prendre les bonnes options.