

ROYAL formation

www.royalformation.com

Immeuble en direct ou SCI ?

Résidence principale : SCI ?

Henry Royal

1. Comparaison immeuble – parts de SCI

2. Détenir la résidence principale dans une SCI ?

« Ne pas détenir la résidence principale dans une SCI »



Comparaison immeuble – parts de SCI

1. Comparaison immeuble – parts de SCI

	Immeuble	Société civile
• <i>Gestion de l'indivision</i>	Unanimité pour les actes de disposition	Statuts : pouvoirs confiés au gérant et au mandataire des parts sociales indivises. L'indivisaire ne vote pas
	Tout indivisaire peut obtenir le partage	Clauses d'agrément, d'inaliénabilité : empêcher tout associé d'entrer ou de sortir. Clause d'exclusion
	Répartition des loyers proportionnelle	Liberté de capitaliser ou de distribuer, également ou non

Comparaison immeuble – parts de SCI

	Immeuble	Société civile
• <i>Pouvoirs de l'usufruitier</i>	Accord des nus propriétaires	Selon les statuts (parts de préférence, pouvoirs du gérant)
• <i>Droits de l'usufruitier</i>	Loyers	Statuts : libre répartition du dividende (revenus et plus-values) et du boni de liquidation
	Gros travaux si refus du nu-propriétaire de les prendre en charge	

Comparaison immeuble – parts de SCI

	Immeuble	Société civile
• <i>Vente</i>	Partage des liquidités, sauf accord unanime contraire*	Les liquidités sont dans la société. Le gérant gère librement. Libre choix de capitaliser ou de distribuer
• <i>Transmission</i>	Donation-partage impossible**	Donation-partage possible Don manuel possible

* C. civ., art. 621

** Cass. civ. 1, 20 nov. 2013, [n° 12-25681](#)

Cass. civ. 1, 6 mars 2013, [n° 11-21892](#).

Comparaison immeuble – parts de SCI

	Immeuble	Société civile
• <i>Fiscalité</i>	Donation : la dette est rarement déductible de la base taxable aux droits de mutation	La dette contractée par la société est déductible de la base taxable, sans condition
	L'usufruitier est imposable sur les revenus, le nu-propiétaire sur les plus-values	SC à l'IR. Libre répartition de l'impôt entre usufruitier et nu-propiétaire.
		Option possible pour l'IS

Comparaison immeuble – parts de SCI

	Immeuble	Société civile
• <i>Fiscalité</i>	Plus-value et délai de détention : acquisition de l'immeuble	SC à l'IR. Acquisition des parts par l'associé ou de l'immeuble par la société
	IFI : - 30 % résidence principale	IFI, droits de mutation : décote de la base taxable

SCI : pas d'abattement de 30 % résidence principale
Cons. const. 17 janv. 2020, n° 2019-820 QPC

Détenir la résidence principale dans une SCI ?

2. Détenir la résidence principale dans une SCI ?

Dispositions applicables à la résidence principale,
pas si elle est détenue par une SCI :

- La protection du logement familial (C. civ. 215, al. 3 : autorisation du conjoint pour disposer de l'habitation principale même si c'est un bien propre)
- le droit viager et temporaire au logement du conjoint survivant (C. civ., 764)
- l'abattement de 20 % de la base taxable aux droits de succession (CGI 764 bis)
- l'abattement de 30 % de la base taxable de l'IFI (CGI 973)
- les protections de l'emprunteur immobilier non professionnel (sauf disposition contraire)
- l'insaisissabilité de la résidence principale de l'entrepreneur individuel (C. com. L 526-1).

Détenir la résidence principale dans une SCI ?

Résidence principale : inconvénients de la détention directe

	Inconvénients sans SCI
Conjoint : protection du logement familial	Ne s'applique qu'aux personnes mariées
	Entrave à la liberté de disposer d'un bien propre
Conjoint survivant : droit viager au logement	Une certaine protection, à condition d'être marié
	Perte du droit viager en cas de vente de la résidence
	La valeur du droit viager s'impute sur les droits du conjoint
IFI. Redevable de l'IFI	Redevable : le titulaire du droit d'habitation
Premier décès	Le survivant est en indivision avec les héritiers du défunt : perte des pouvoirs

Détenir la résidence principale dans une SCI ?

Résidence principale : avantages de la société civile

	Avantages SCI
Conjoint : protection du logement familial	Le survivant, quel que soit le régime matrimonial peut utiliser gratuitement le logement, le vendre, le louer... même sans être usufruitier des parts, même s'il est minoritaire au capital de la SCI. Droits supérieurs au droit viager du logement de famille
Transmission	Possibilité de donation-partage, en gardant les pouvoirs
Premier décès	Indivision sur les parts, pas sur l'immeuble. Indivision de droit commun écartée. Application du droit des sociétés.

Détenir la résidence principale dans une SCI ?

Résidence principale : avantages de la société civile

	Avantages SCI
IFI	Redevable : l'associé (ou l'usufruitier) des parts, pas forcément le survivant
	Pas d'abattement de 30 %, mais abattement pour illiquidité des parts
Droits de succession	Pas d'abattement de 20 %, mais abattement pour illiquidité des parts

Je vous remercie pour votre participation

Henry Royal, Royal Formation

henry.royal@orange.fr - Tél : 06 12 59 00 16

[Dossiers gratuits, videos](#)

www.royalformation.com

[Formations avocats, experts comptables, notaires](#)

www.royalformation.com

[Ingénierie du chef d'entreprise](#)

www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com