

ROYAL formation

www.royalformation.com

Résidence principale

SCI : oui ou non ?

Henry Royal

Résidence principale et SCI

Résidence principale. SCI oui ou non ?

1. Dispositions applicables à la résidence principale, pas si elle est détenue par une SCI
2. Résidence principale : inconvénients de la détention directe
3. Résidence principale : avantages de la société civile
4. Comparaison détention directe immeuble ou par une SCI
5. Mise à disposition gratuite : libéralité rapportable ?
6. Société civile et résidence principale : éviter l'IS

Résidence principale et SCI

1. 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).

Résidence principale et SCI

2. 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

3. Résidence principale : avantages de la société civile

	Avantages SCI
Protection du logement familial pour le survivant	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.

Résidence principale et 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
Impôt sur la plus-value	Exonération en cas de vente de la résidence principale ou des parts de la société →
Droits de succession	Pas d'abattement de 20 %, mais abattement pour illiquidité des parts

* IFI et conjoint survivant usufruitier

Origine de l'usufruit	Redevable de l'IFI
Usufruit légal (C. civ., art. 757)	Répartition de l'IFI entre usufruitier et nu-propriétaire selon CGI, art. 669
Usufruit conventionnel Donation entre époux (C. civ., art. 1094-1)	Imposition de l'usufruitier sur la pleine propriété

Résidence principale et SCI

Statuts de la SCI

Occupation gratuite du logement détenu par la société civile

La mise à disposition gratuite est-elle prévue dans les statuts ?

Si l'objet social ne le prévoit pas : nécessité d'une décision collective, prise à l'unanimité (sauf clause contraire).

Cass. civ. 3, 25 avril 2007, n° 06-11833

Cass. civ. 3, 25 avril 2007, n° 06-11833

« Le juge du droit conclut que l'occupation gratuite d'un immeuble appartenant à la société était **contraire aux statuts** et que la cour d'appel n'avait pas constaté qu'une décision emportant droit d'occupation gratuite avait été prise à **l'unanimité des associés**. Ainsi, la Cour de cassation établit la violation des articles 1848, 1852, 1853 et 1854 du Code civil ».

Résidence principale et SCI

Dans l'objet social, prévoir la mise à disposition gratuite, voire le prêt gratuit.

- Mise à disposition gratuite :
libéralité si intention libérale ; appauvrissement de la société ;
taxable
- Prêt : non taxable.

4. Comparaison détention directe immeuble ou par une SCI

	Immeuble	Société civile
● Gestion de l'indivision	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

Résidence principale et SCI

	Immeuble	Société civile
● Pouvoirs de l'usufruitier	Accord des nus propriétaires	Selon les statuts (parts de préférence, pouvoirs du gérant)
● Droits de l'usufruitier	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	

Résidence principale et SCI

	Immeuble	Société civile
● Vente	Partage des liquidités, sauf accord unanime contraire*	Les liquidités sont dans la société. Le gérant gère librement. Libre choix de capitaliser ou de distribuer
● Transmission	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](#).

	Immeuble	Société civile
● Fiscalité	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.
	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

Résidence principale et SCI

5. Mise à disposition gratuite d'un logement : libéralité rapportable ?

Si intention libérale

Mise à
disposition par

- | | |
|---------------|------------------------------|
| • Les parents | → Libéralité rapportable |
| • La société | → Libéralité non rapportable |

Résidence principale et SCI

1/ Mise à disposition **par des parents** (personnes physiques) associés à un non associé

▪ Si l'intention libérale est prouvée par les cohéritiers, la mise à disposition gratuite d'un **logement indépendant** par les parents au profit d'un enfant est une libéralité rapportable à la succession.

Intention libérale **rapportable** : Cass. civ. 1, 18 janv. 2012, n° 10-25685, n° 10-27325, n° 11-12863.

Prêt à usage **non rapportable** : Cass. civ. 1, 11 oct. 2017, n° 16-21419

L'hébergement de l'enfant par ses parents à leur domicile : absence de libéralité, car il n'entraîne pas d'appauvrissement. Et les frais de nourriture et d'entretien ne sont pas rapportables.

◆ C. civ., art. 852 ◆ Cass. civ. 1, 3 mars 2010, n° 08-428 ◆ Cass. civ. 1, 18 janv. 2012, n° 09-72542

Résidence principale et SCI

- Mise à disposition gratuite d'un logement par l'usufruitier au nu-propriétaire : libéralité rapportable

L'héritier nu-propriétaire successible qui a bénéficié de l'usage gratuit d'un logement accordé par un parent usufruitier animé d'une intention libérale, est redevable d'une indemnité de rapport.

Cette indemnité est égale aux loyers non perçus nets de charges usufruituaires (réparations et frais d'entretien).

Cass. civ. 1, 2 mars 2022, [n° 20-21641](#)

Mais la libéralité n'est pas rapportable lorsqu'elle est consentie par une personne morale,

car le rapport civil n'est dû que par les héritiers au 6^{ème} degré. →

Résidence principale et SCI

2/ Mise à disposition **par une société**

▪ **Disposant personne morale**

Cass. com., 7 mai 2019, n° [17-15621](#), Sté Harmonie

« L'article 902 du code civil, selon lequel toutes personnes, sauf celles déclarées incapables, peuvent disposer par donation entre vifs ou par testament, **n'exclut pas les personnes morales** ».

« L'article 777 du CGI, qui vise notamment les dons et legs faits aux établissements publics ou d'utilité publique pour les soumettre aux tarifs fixés pour les successions entre frères et sœurs et qui prévoit un taux pour les personnes non-parentes, est également **applicable par nature aux personnes morales** ».

Libéralité par une personne morale. Et aussi : CE, 11 mars 2022, [n° 453016](#)

Libéralité, non rapportable (le gratifié n'est pas héritier de la société).

Tarif : 60 % entre étranger.

Résidence principale et SCI

6. Société civile et résidence principale : éviter l'IS

Fiscalité de la mise à disposition gratuite de l'immeuble.

1° SC à l'IR

Impôt sur le revenu

Impôt sur les plus-values

2° SC à l'IS

Impôt sur le revenu

Impôt sur les plus-values

Résidence principale et SCI

1° SC à l'IR

a/ Impôt sur le revenu

SC à l'IR et mise à disposition gratuite de l'immeuble à un associé ou à un tiers :

L'immeuble est-il à usage d'habitation (résidence principale) ?

▪ **Oui**, l'immeuble est à usage d'habitation : pas de loyer à déclarer; charges non déductibles.

♦ CGI, art. 15 ♦ [BOI-RFPI-CHAMP-30-20](#) § 170

Location possible, mais pas d'exonération de la plus-value sur résidence principale en cas de cession + abus de droit fiscal si location dans le but d'imputer des charges (CE, 9^e et 10^e ch., 8 févr. 2019, [n° 407641](#))

▪ **Non**, l'immeuble n'est pas à usage d'habitation : loyer fictif à déclarer ; charges déductibles.

CGI, art. 30

Résidence principale et SCI

b/ Impôt sur les plus-values

Cession ❶ de la résidence principale ou ❷ des parts SCI à l'IR : exonération de l'impôt sur la plus-value

❶ Exonération pour la cession de l'immeuble

BOI-RFPI-PVI-10-40-10 :

L'associé d'une société civile à l'IR qui occupe, à titre de résidence principale, un immeuble ou une partie d'immeuble appartenant à cette société et que celle-ci met, en droit ou en fait, gratuitement à sa disposition, bénéficie, en cas de **cession à titre onéreux de cet immeuble** ou de cette partie d'immeuble, de l'exonération prévue en matière d'habitation principale, de la même manière que s'il en avait été lui-même propriétaire.

Dans cette hypothèse, l'exonération ne porte que sur :

- la **fraction de l'immeuble** occupé par l'associé à titre de résidence principale ;
- la quote-part revenant à cet associé.

Résidence principale et SCI

2 Exonération pour la cession des parts

BOI-RFPI-SPI-10-20, n° 160 :

Les cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière qui mettent, en droit ou en fait, gratuitement un logement à la disposition de l'associé cédant qui l'occupe à titre d'habitation principale sont en tout ou partie exonérées (application combinée des dispositions de l'article 150 UB du CGI et du 1° du II de l'article 150 U du CGI).

Seule la fraction de la plus-value déterminée en fonction de la valeur du logement occupé par l'associé par rapport à la valeur globale de l'actif social est exonérée.

Résidence principale et SCI

2° SC à l'IS

Résidence principale, bien de jouissance : éviter l'IS !

a/ Imposition des revenus

SC à l'IS et mise à disposition gratuite :

imposition de la société + imposition de l'associé

1/ Imposition de la société à l'IS

Lorsque la société à l'IS met un actif social à la disposition gratuite d'un associé (usage d'habitation ou non),

la société est tenue d'intégrer dans son chiffre d'affaires, les revenus fictifs à hauteur de la valeur locative du bien.

BOI-BIC-PDSTK-10-10-20 §200

2/ Imposition de l'associé à l'IR

Avantage en nature = dividende IS distribué

CGI, art. 116 et art. 223, 2, 2° ♦ CGI, ann. IV, art. 23 H et 23 I

Résidence principale et SCI

b/ Imposition des plus-values

Cession à titre onéreux :	Société à l'IS	Société à l'IR Prépondérance immobilière
Immeuble	IS : 25,0 % CGI, art. 34	Plus-values immobilières des particuliers CGI, art. 150-U
Parts	Plus-values mobilières et droits sociaux CGI, art. 150-0A Plus-value imposée à l'IR : PFU 30 % ou option IR (TMI \leq 45% + 17,2 %) + contribution exceptionnelle de 3% à 4% sur les hauts revenus	Plus-values immobilières des particuliers CGI, art. 150 UB Plus-value imposée à l'IR après abattement pour durée de détention au-delà de la 5 ^{ème} Exonération résidence principale

Je vous remercie pour votre intérêt

Henry Royal, Royal Formation

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

[Dossiers gratuits, videos](#)

www.royalformation.com

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

www.royalformation.com

[Ingénierie du chef d'entreprise](#)

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