



Retranscription de la vidéo

SAYNÈTE - LA CRÉATION D'UNE SCI FAMILIALE

Personnages de la vidéo : Marina et le Notaire, M^e Keufling

Marina

Bonjour Maître, désolée d'assister seule au rendez-vous mais mon mari est en déplacement professionnel, si vous le permettez je prendrai quelques notes. Avec mon mari on s'interroge à savoir s'il est judicieux d'acheter dans le cadre d'une Société Civile Immobilière. Qu'en pensez-vous ?

M^e Keufling (notaire)

Eh bien, la création d'une SCI familiale pour l'achat d'une résidence principale n'est pas toujours la meilleure solution. C'est ce que disent d'ailleurs les conseillers bancaires. Par contre si la vocation de la SCI dépasse celle du simple achat de la résidence principale, alors là, ça devient un outil intéressant pour, par exemple, constituer un **patrimoine locatif** et **compléter sa retraite**, pour égaliser la **transmission** entre vos héritiers, de votre vivant... Créer une Société Civile Immobilière est judicieux si vous ne vous contentez pas d'y loger votre résidence principale, je pense à l'acquisition à plus ou moins long terme d'autres biens immobiliers.

Marina

Alors vous pensez que le secteur de l'immobilier peut encore être un secteur porteur ?

M^e Keufling (notaire)

Investir dans le secteur de l'immobilier reste une bonne stratégie patrimoniale à long terme, qui peut s'avérer encore plus profitable si, plutôt qu'acheter un bien seul et de laisser vos enfants payer, plus tard, des droits de donation ou de succession élevés au moment où ils récupéreront ce patrimoine, vous les **associez** dès le départ à votre achat. Les solutions à privilégier seront différentes. Vous devez donc mettre à plat votre situation. Il s'agit tout

d'abord d'évaluer le montant de votre apport, de déterminer le besoin, ou non, d'un crédit bancaire pour réaliser un investissement. Attention, certains types de prêts ne peuvent pas financer une SCI, tels que les prêts aidés.

Marina

D'accord, d'après ce que je comprends, la finalité de la SCI est d'anticiper la transmission à ses enfants, n'est-ce pas ?

M^e Keufling (notaire)

En effet, si vous envisagez la **transmission à vos enfants** à moyen et à long terme, le fait de loger votre investissement au sein d'une structure juridique dédiée vous offrira davantage de possibilités que la détention du bien en direct.

Marina

Mais, ça doit être lourd à gérer tout ça !

M^e Keufling (notaire)

Avec une SCI, la **gestion courante** du bien (rédaction de bail, entretien du bien immobilier, paiements des charges...) s'effectue plus facilement que dans une indivision. En effet, le gérant d'une SCI peut décider **seul** d'un certain nombre d'actes de gestion, sans avoir à obtenir la majorité des deux tiers de ses associés, comme c'est le cas dans une indivision. Autre point important, et non des moindres, une SCI vous permet de garder la main sur le bien immobilier, même si vous avez commencé à le transmettre à vos enfants. En se nommant gérant de la société, les parents conservent le pouvoir d'administrer la société, sans avoir besoin de l'accord de leurs enfants, qui en seront pourtant propriétaires. Ce ne serait pas le cas si le bien était en indivision au sein de la famille.

Marina

Et si un enfant veut vendre ses parts, en sortir, etc., comment ça se passe ?

M^e Keufling (notaire)

Dans les statuts il est possible de tout envisager et ceci sous forme de **clauses**. Par exemple, si un indivisaire veut vendre, il peut provoquer le partage à tout moment. En revanche, pour les porteurs de parts de SCI, il est plus difficile d'en sortir, mais il suffit d'intégrer des clauses particulières dans les statuts de la société, en prévoyant, par exemple, la nécessité pour un associé d'obtenir l'accord des autres pour vendre ses parts à une tierce personne.

Attention cependant, la SCI n'est pas la solution à tous les problèmes. Même si cette structure juridique présente des avantages, vous ne devez pas surestimer ses atouts. En outre, avant d'en créer une, prenez la peine de préciser vos objectifs afin de faire rédiger ses statuts sur mesure par un professionnel du droit (avocat, notaire...). Et ne perdez pas de vue qu'une société civile implique un **formalisme** plus important qu'une indivision. Chaque année, vous devrez convoquer une assemblée générale, tenir à jour la comptabilité de la société et vous occuper scrupuleusement de sa gestion.

Marina

Avec mon mari nous avons prochainement rendez-vous avec notre conseiller bancaire, que pouvez-vous me dire concernant le financement ?

M^e Keufling (notaire)

Si vous ne détenez pas les liquidités nécessaires pour acheter un bien locatif et que vous avez recours à un **financement bancaire**, acheter en famille présente deux avantages. Tout d'abord, l'apport de **plusieurs** associés est supérieur à celui d'un seul, l'effet de levier d'un crédit est donc supérieur. Pour un même montant d'investissement par associé, il sera possible à la société civile d'acquérir plusieurs biens au lieu d'un seul, ou un bien d'une valeur supérieure, si l'achat est réalisé en direct par une seule personne. En général, emprunter via une SCI permet également d'obtenir plus facilement un crédit bancaire. Le banquier pourra demander aux associés d'être caution solidaire les uns des autres, ce qui apporte plus de stabilité au dossier de financement.

Marina

Très bien, mais vis-à-vis des enfants, comment les intégrer dans la SCI ?

M^e Keufling (notaire)

Si vous souhaitez associer vos enfants dès la création de la SCI, il est possible de leur faire une donation d'une somme d'argent en démembrement de propriété. Ensuite, vous emploierez ensemble ces sommes à la constitution d'une SCI qui achètera le bien. Ainsi, les enfants détiendront la nue-propriété des parts et les parents l'usufruit. Dans ce cas, comme vous avez plusieurs héritiers, faites une donation-partage, c'est d'ailleurs moi qui m'en chargerai. Elle a l'avantage de figer les valeurs au jour de la donation. Vous éviterez ainsi des querelles entre héritiers, car chacun aura reçu la même somme.

Marina

Ah oui c'est un point important ça.

M^e Keufling (notaire)

Enfin, dernier point intéressant de la donation de parts de SCI : Les droits de donation peuvent être minorés si le bien a été acheté à crédit. Car dans ce cas, ils seront calculés sur la base de la **valeur nette** de la SCI, qui correspond à la valeur du patrimoine immobilier moins les dettes. Donner des parts juste après la constitution de la société permet donc de minorer les droits de donation, voire de rester en dessous des seuils d'abattement et ne rien payer. A contrario, au bout de quelques années, la SCI aura remboursé une partie de l'emprunt et sa valeur aura donc augmenté, sauf si le prix de l'immobilier s'est effondré et, dans ce cas, la transmission coûtera plus cher. Il est possible de transmettre progressivement à vos enfants vos parts de SCI en bénéficiant, tous les 15 ans, des abattements légaux, soit 100 000 € par parent et par enfant. Sachant que vous avez 2 enfants, vous pourrez transmettre jusqu'à 400 000 € de parts en nue-propriété tous les 15 ans en exonération de droits de donation.



Marina

Merci Maître, j'ai bien pris note de toutes ces informations et nous allons en discuter avec mon mari.