

Pourquoi faire appel à un Conseil en gestion de patrimoine indépendant pour investir dans l'immobilier locatif ?

Evaluer les avantages et les inconvénients de la constitution d'une SCI et surtout son opportunité par rapport à votre patrimoine, à votre situation personnelle et à vos objectifs, n'est pas toujours facile.

Le marché de l'immobilier est complexe. De multiples facteurs entrent en ligne de compte : le prix d'achat, le rendement espéré, les avantages fiscaux induits et exigent une expertise, des compétences aussi bien immobilières que fiscales, juridiques et bien sûr financières.

A l'écoute de vos besoins, le Conseil en gestion de patrimoine indépendant est un professionnel qui vous proposera, après une analyse détaillée de votre patrimoine, une stratégie personnalisée. Ceci en toute indépendance puisqu'il ne fait partie d'aucun réseau. Il peut donc vous apporter une vision globale et vous conseiller, au vu de votre situation personnelle, sur l'opportunité de constitution d'une SCI, sur les précautions à prendre, sur ses incidences fiscales et patrimoniales.

Quelle rémunération pour mon Conseiller ?

Le Conseil en gestion de patrimoine peut être rémunéré pour les honoraires de conseils qu'il délivre, notamment lors de l'établissement du bilan patrimonial.

N'hésitez pas à lui demander ses tarifs au préalable.

Comment choisir mon Conseil en gestion de patrimoine indépendant ?

La Chambre des indépendants du patrimoine est le syndicat représentatif des conseils en gestion de patrimoine indépendants. Elle n'admet que des professionnels avérés, sous conditions d'honorabilité, de diplômes et d'expériences professionnelles. Elle contrôle ses adhérents et exige d'eux qu'ils se forment en permanence. Ceux-ci sont couverts par une assurance responsabilité civile professionnelle.

Les adhérents de la Chambre des indépendants du patrimoine sont tous signataires d'une charte de déontologie qui les engage.

Vous trouverez la liste des adhérents de la Chambre sur le site internet : www.independants-patrimoine.fr.

Charte

Face à vous un professionnel qui s'engage à

- Respecter les dispositions réglementaires et la déontologie tant à l'égard de ses clients que de son environnement professionnel
- Agir avec loyauté, compétence, diligence et indépendance au mieux des intérêts de ses clients
- Maintenir en permanence ses connaissances et ses compétences au niveau requis par l'évolution des techniques et du contexte économique et réglementaire
- S'enquérir de la situation globale de son client, de son expérience et de ses objectifs avant de formuler un conseil
- Avoir recours à d'autres professionnels quand l'intérêt du client l'exige
- Communiquer de manière appropriée les informations utiles à la prise de décision par ses clients, ainsi que celles concernant les modalités de sa rémunération
- Respecter le secret professionnel
- S'interdire de recevoir des fonds en dehors des honoraires qui lui sont dus

200 000 familles font confiance aux 1 700 conseils en gestion de patrimoine indépendants agréés par la Chambre des indépendants du patrimoine.



Chambre
des indépendants
du patrimoine

10, rue de la Pépinière - 75008 Paris - Tél. 01 44 69 88 88
Fax 01 44 69 88 81 - Email : info@independants-patrimoine.fr

www.independants-patrimoine.fr



Chambre
des indépendants
du patrimoine

Immobilier

La SCI
Société civile immobilière

ACTIVITÉ IMMOBILIER **fiche pratique n°3**

Qu'est-ce qu'une SCI ?

La Société Civile Immobilière est une société ayant pour objet la propriété et l'administration des biens immobiliers qui lui sont apportés ou qu'elle achète. Comme son nom l'indique, elle doit obligatoirement avoir un objet civil ; la location en meublé est donc exclue.

D'autre part, elle ne peut avoir pour objet d'acheter pour revendre car elle deviendrait une société commerciale soumise à l'impôt sur les sociétés. Toutefois, de façon exceptionnelle, elle est autorisée à vendre un immeuble. Seules les SCPI (Sociétés Civiles de Placements Immobiliers) ou les OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier), sont autorisées à faire appel public à l'épargne.

Une SCI est obligatoirement composée d'au moins deux associés, qui peuvent être deux époux, et qui doivent individuellement faire des apports (immeubles ou sommes d'argent en général). Ces apports ne sont pas forcément égaux.

Comment constituer une SCI ?

La SCI peut être constituée par acte authentique (devant notaire) ou par acte sous seing privé.

Il est indispensable d'établir au préalable ses statuts qui devront obligatoirement mentionner les apports de chaque associé, la forme et l'objet de la société, son capital social, son siège social, les modalités de fonctionnement et le système de répartition du résultat. Enfin, il ne faut pas omettre de préciser la durée sociale, qui ne peut excéder 99 ans. Une fois constituée et enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés elle acquiert la personnalité morale.

Quel capital social apporter et sous quelle forme ?

Aucun capital minimum n'est exigé pour constituer la SCI. L'apport peut être réalisé en numéraire ou en nature, c'est-à-dire en bien immobilier. Attention, les associés sont indéfiniment responsables des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital.

Et la gestion ?

La vie sociale d'une SCI, comme toute personne morale, est soumise à un formalisme.

Ainsi, il est nécessaire de tenir une assemblée générale annuelle et de publier les comptes.

En cas de non respect de ces règles, le fisc pourrait qualifier la SCI de fictive et opérer un redressement.

Il est donc particulièrement important d'être vigilant sur ce point.

La gestion peut être assurée par un seul ou plusieurs gérants, rémunérés ou non qui, en fonction des statuts, peuvent agir seuls ou conjointement.

Les décisions importantes sont prises en Assemblée selon les règles de majorité fixées par les statuts.

Les assemblées générales ordinaires statuent sur les questions sociales liées à la vie courante de la société comme l'approbation annuelle des comptes.

Les assemblées extraordinaires statuent sur les questions les plus importantes : modification des statuts, dissolution de la société par exemple.

Pourquoi constituer une SCI ?

La SCI permet à plusieurs personnes d'acheter, de détenir, de gérer ensemble ou de transmettre un bien immobilier.

Les SCI sont souvent constituées au sein d'une même famille : parents désirant aider leur enfant pour un achat immobilier, frères et sœurs qui veulent conserver un bien familial.

Ce dispositif est également très utile pour l'achat au sein de familles recomposées. Si l'un des conjoints vient à disparaître, la SCI permet d'éviter l'indivision entre le conjoint survivant et les différents enfants.

Elle est très souvent utilisée pour transmettre un patrimoine immobilier car elle évite les problèmes d'estimation et de constitution des lots, de soulite éventuelle et d'injustice entre les enfants lié à l'évolution de la valeur des lots.

Enfin, la SCI permet d'éviter les conflits liés au régime de l'indivision.

Une SCI est-elle toujours familiale ?

Non bien sûr, rien n'empêche des amis de constituer une SCI pour acheter, par exemple, une résidence secondaire.

De même, des investisseurs peuvent décider de s'associer au sein d'une SCI pour gérer des biens immobiliers dans un but lucratif.

Dans tous les cas, toutes les conditions particulières (conditions de vente et de rachat des parts, répartition des bénéfices...) doivent être très précisément stipulées dans les statuts.

Est-ce fiscalement intéressant ?

La SCI ne confère aucun avantage concernant l'impôt sur le revenu car elle est dotée de la transparence fiscale.

Les associés sont imposés sur la part des bénéfices de la SCI qui leur incombe.

Lorsque les associés sont des personnes physiques, les bénéfices sont déterminés selon les règles d'imposition applicables aux revenus fonciers.

Contrairement aux biens indivis, le régime du micro foncier ne peut être appliqué.

Toutefois, les associés peuvent déduire les intérêts d'emprunt versés pour souscrire au capital de la société.

En revanche, la SCI peut être utile pour minorer les droits de succession et de donation.

En cas de donation des parts, les droits de mutation à titre gratuit sont perçus sur la valeur nette des parts, qui tient compte du passif, alors qu'en cas de donation de l'immeuble lui-même, le passif n'est déductible de la valeur du bien donné que sous réserve de certaines conditions.

Lors de la revente, seul l'associé occupant le cas échéant le logement au titre de sa résidence principale peut bénéficier de l'exonération de l'imposition sur les plus values.

Les associés ayant inscrit les titres à l'actif d'une entreprise seront imposés selon les règles des plus-values professionnelles.