

Société civile immobilière et résidence principale : le couple infernal ?

On entend souvent dire que mettre sa résidence principale en SCI présente de nombreux avantages. Est-ce exact ?

La SCI est parfois décrite comme l'instrument idéal de gestion d'un patrimoine immobilier. C'est excessif. La SCI a certes des qualités, notamment une plus grande souplesse et offre une plus grande stabilité que l'indivision, mais elle a aussi des inconvénients dont il faut être conscient. Dans certains cas, elle peut même présenter des dangers et s'avérer une fausse bonne idée. La prudence s'impose donc.

Quels inconvénients y a-t-il à constituer une SCI ?

Les inconvénients de la SCI n'apparaissent pas immédiatement. Mais vous devez savoir que créer une SCI n'est pas anodin. Cela suppose d'accomplir des formalités spécifiques (rédaction des statuts, publicité foncière, ...) et de respecter des règles de gestion contraignantes (tenue d'une comptabilité, organisation d'assemblées générales régulières, ...).

Surtout, si vous prévoyez de la mettre dans cette société, c'est la SCI qui deviendra propriétaire de votre résidence principale. Vous ne le serez plus. L'inconvénient est de taille si vous êtes marié ou pacsé : le survivant de votre couple ne pourra pas invoquer les droits au logement prévus par la loi pour continuer à y habiter.

Mettre sa résidence principale en SCI est-il intéressant fiscalement ?

Penser qu'apporter sa résidence principale à une SCI permet des économies fiscales est une idée reçue très répandue. Au mieux, l'opération sera neutre tant en matière d'impôt sur le revenu que d'imposition des plus-values. Au pire, elle pourra alourdir votre fiscalité. Certains propriétaires qui avaient utilisé la SCI pour créer des déficits fonciers fictifs, en vue de diminuer leur revenu imposable, en ont fait les frais : le fisc les a redressés et a réclamé des pénalités de 80 % du montant de l'impôt qu'ils croyaient éviter !

En outre, les contribuables soumis à l'ISF perdent le bénéfice de l'abattement de 30 % pratiqué sur la résidence principale. Il faut donc bien calculer avant de prendre une telle décision.

Quels sont, selon vous, les cas dans lesquels la constitution d'une SCI peut être conseillée ?

En définitive, la SCI peut être conseillée essentiellement dans deux cas.

D'abord, pour les couples non mariés, elle peut servir à protéger le concubin survivant. Les statuts pourront ainsi prévoir la continuation de la SCI avec lui seul ; les héritiers de celui qui sera décédé ne pourront pas l'obliger à quitter le bien.

Ensuite, et sous réserve de l'analyse des aspects fiscaux de l'opération, la SCI facilite la transmission de la résidence principale aux enfants. Il est en effet plus facile de répartir des parts de sociétés que de partager un immeuble. Ces parts peuvent être transmises progressivement de manière à optimiser les abattements fiscaux. Dans cette optique, l'apport à la SCI se limite le plus souvent à la nue-propriété des biens : les parents s'en réservent l'usufruit pour pouvoir continuer à y vivre.

Quelle que soit votre décision, n'hésitez pas à faire appel à votre notaire. Spécialiste de l'immobilier, du patrimoine et de la famille, il vous accompagnera au mieux de vos intérêts. Pour trouver les coordonnées d'un notaire, consultez www.notaires.fr