

■ Quelle organisation pour réaliser un investissement immobilier ?

Intérêts et limites de la SCI

L'investissement immobilier est le placement préféré des Français.

En période de crise, il constitue **une valeur refuge**. Actif réel, ayant **une valeur d'usage** liée à l'occupation du bien (à la différence d'un actif purement financier), l'immobilier protège aussi sur le long terme contre l'inflation.

✉ Paul-André SOREAU
Conseiller en gestion
de patrimoine
Associé fondateur de
Altride Family Office



psoreau@altride.fr

 **ALTRIDE**
Family Office

>> **L'immobilier permet en outre de bénéficier d'un complément de retraite grâce à des loyers indexés ou de profiter d'une économie de loyers si l'on est propriétaire de sa résidence principale.**

Cependant, sur le court terme et dans le contexte actuel, certains investisseurs sont en train de découvrir que **le placement immobilier peut réserver des surprises pas toujours agréables** quand, à cause de la crise du Covid 19, des bailleurs se retrouvent avec des loyers impayés. Cela peut être problématique pour les propriétaires qui comptent dessus pour vivre au quotidien.

La mutualisation du risque au sein d'une structure sociétaire peut être une réponse à cette problématique, car investir à plusieurs permet de diversifier ses investissements et donc d'atténuer le risque d'impayés.

Ainsi, si l'immobilier commercial est aujourd'hui en difficulté, **l'immobilier résidentiel** semble mieux résister.



Plutôt que de « **mettre tous ses œufs dans le même panier** » en achetant un seul bien immobilier, ne faut-il pas mieux **se regrouper à plusieurs au sein d'une SCI (Société civile immobilière)** pour acheter plusieurs biens immobiliers afin de réduire les risques ? Mais **quels sont les autres avantages** de détenir un bien immobilier par l'intermédiaire d'une SCI par rapport à une détention en direct ?

> **La réponse est variable selon la nature de l'immobilier sous-jacent**: résidence principale ou secondaire, biens commerciaux, bureaux ou au contraire immobilier locatif résidentiel. L'investissement immobilier est divers, chaque cas est spécifique et nécessite une réponse sur mesure. Essayons toutefois de dégager les grandes lignes de la structuration d'un investissement immobilier et de voir dans quel cas la SCI peut être une solution pertinente ou non.

>> **Pour l'immobilier de jouissance, l'avantage de la SCI est surtout lié à la gouvernance familiale en vue d'une transmission facilitée (I).** Pour l'immobilier locatif, la structure sociétaire permet le choix du régime fiscal (II), mais aussi une gestion optimisée dans un contexte mutualisé (III).



I. Immobilier de jouissance: une meilleure gouvernance pour préparer et organiser une transmission

La société civile est le meilleur moyen d'organiser à l'avance la transmission et la détention d'un bien à plusieurs. Ceci est particulièrement vrai pour une résidence secondaire.

> Outre la facilitation des donations-partages, le recours à la société civile immobilière évite l'indivision et favorise une meilleure organisation pour gérer le patrimoine immobilier à plusieurs.

Vous possédez une maison de vacances au bord de la mer, un appartement à la montagne ou une demeure à la campagne : vos enfants ont plaisir à s'y rendre et vous souhaitez, à terme (soit de votre vivant, soit à votre décès) qu'ils puissent en être propriétaires ensemble.

Si vous voulez transmettre la résidence secondaire de votre vivant, la SCI va vous permettre de réaliser une donation-partage sur ce seul bien. Grâce à la mise en société de la maison, il est possible d'attribuer des parts sociales de la SCI en pleine propriété ou en nue-propriété à chacun de vos enfants. Si la résidence secondaire n'avait pas été mise en société, la donation-partage n'aurait pas été possible puisque le bien immobilier n'aurait pas pu être partagé (sauf exception). C'est ce qu'a décidé la Cour de cassation dans un important arrêt du 6 mars 2013 qui requalifie toute donation-partage de quote-part indivise en donation simple.

Or, la qualification de donation-partage présente des avantages certains dans le cadre d'une transmission anticipée du patrimoine : la donation-partage n'est pas rapportable et les valeurs ne sont pas remises en question au moment du décès pour le calcul de la réserve et de la quotité disponible.

Outre la facilitation des donations-partages, **le recours à la SCI évite l'indivision et favorise une meilleure organisation** pour gérer le patrimoine immobilier à plusieurs.

> À la différence de l'indivision, la société civile immobilière présente des avantages en termes d'organisation :

- L'obligation de désigner un gérant qui est investi d'une mission claire et de pouvoirs définis par les statuts : ceci évite la cacophonie de l'indivision où personne n'est responsable de rien et tout le monde s'intéresse à tout !
- Des décisions qui sont prises au minimum une fois par an dans le cadre d'une assemblée générale qui fait l'objet d'un ordre du jour et de comptes rendus officiels. Le cadre décisionnaire des indivisions, quant à lui, n'est pas défini par la loi.
- Des statuts qui fixent les « règles du jeu » pour une durée longue (potentiellement 99 ans) alors que les conventions d'indivision sont limitées à cinq ans et sont en pratique rarement rédigées car non obligatoires.



- Une grande liberté dans la rédaction des statuts (ou d'un règlement intérieur) qui va permettre par exemple de déterminer des règles pour le partage des dépenses (dépenses courantes telles que impôts fonciers, eau, gaz, électricité mais aussi travaux exceptionnels tels que toiture, ravalement...), mais également pour l'occupation de la maison (détermination d'un calendrier, des règles de choix ou de réservation...) ou la transmission des parts sociales (clause d'agrément de préemption, d'inaliénabilité, de sortie...).
- La possibilité d'une transmission douce du pouvoir dans le cadre d'une co-gérance ou d'une gérance successive : ceci permet d'organiser à l'avance le remplacement du gérant lorsqu'il ne sera plus là (décès, démission) ou en incapacité de rester gérant (vieillesse, maladie...).
- Des règles de décision qui peuvent s'adapter à la configuration de la famille ou à la nature de la décision : majorité simple, règle des 2/3, des 3/4 ou l'unanimité, droits de vote multiple...

>> Organisation des relations entre usufruitier et nu-propriétaire : succession ou donation

Détenir un bien en SCI va favoriser le démembrement de la propriété entre l'usufruitier (donateur ou conjoint) et les nus-propriétaires (les enfants). Or, le démembrement présente de nombreux avantages. Tout d'abord, il peut permettre de réduire les droits de donation (qui sont en tranche marginale à 45 % en ligne directe et à 60 % entre tiers).

■ Quelle organisation pour réaliser un investissement immobilier ?

Intérêts et limites de la SCI

Dans le cadre d'une succession, le **démembrement de propriété permet aussi de mieux protéger le conjoint** en lui laissant l'usufruit de la succession (ce qui au passage vient réduire la base imposable pour les enfants nus-proprétaires qui peuvent aussi demander à bénéficier d'un paiement différé des droits de succession au décès de l'usufruitier).

La société civile permet ainsi de mieux organiser les relations entre usufruitier et nu-proprétaire :

- les statuts (ou une convention séparée signée directement entre l'usufruitier et le nu-proprétaire) peuvent déterminer avec précision les droits de vote respectif du nu-proprétaire et de l'usufruitier en assemblée générale ;
- lorsque l'usufruitier est gérant il garde le contrôle sur la gestion du bien immobilier ;
- la société civile sert « d'enveloppe » au sein de laquelle il est possible de vendre et de racheter des biens immobiliers sans « casser » le démembrement.

II- Immobilier locatif : le choix du régime fiscal

Pour l'immobilier locatif, le fait de détenir un bien locatif par l'intermédiaire d'une société civile permet d'avoir le choix du régime fiscal.

En effet, si la société civile est en principe soumise à l'impôt sur le revenu, il est possible d'opter pour l'impôt sur les sociétés (IS). **Cette option va surtout intéresser les personnes fortement imposées.**

En effet, le taux de l'IS est de 28 % (et même 15 % pour la fraction du bénéfice inférieure à 38 120 euros) à comparer avec un taux marginal d'imposition sur le revenu qui est de 62,2 % (45 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux). Bien sûr, cette différence d'imposition implique que les revenus ne soient pas distribués, car toute distribution donnerait lieu à une imposition supplémentaire pour son bénéficiaire à l'impôt sur le revenu (soit à la « flat tax » au taux de 30 %, soit sur option au barème de l'impôt sur le revenu après abattement de 40 %). Même dans cette hypothèse, l'imposition à l'IS reste plus favorable, mais c'est vrai que **l'imposition à l'IS est surtout pertinente pour ceux qui veulent se constituer un patrimoine et capitaliser les revenus au sein de la SCI** (sorte de « tirelire ») **pour réaliser de nouvelles acquisitions** (et diversifier leur patrimoine afin de réduire les risques inhérents à l'investissement immobilier).

L'IS permet également de **réduire la base imposable** grâce au système de l'amortissement qui est une charge « fictive », déductible de l'impôt et destinée à tenir compte de la dépréciation du bien liée à son usage, à l'action du temps et à son obsolescence. Cette charge va permettre de dégager de la trésorerie supplémentaire en réduisant le bénéfice imposable et donc l'imposition globale. Cette trésorerie va alimenter la « tirelire » et pourra par exemple être utilisée par la SCI pour rembourser un emprunt ou diversifier son patrimoine.

Mais l'impôt sur les sociétés n'est pas forcément la panacée. Il présente aussi des inconvénients, notamment lors de la revente. En effet, si l'impôt sur les sociétés est favorable pendant la phase de détention, **il est plus pénalisant au niveau de la plus-value :**

- celle-ci est calculée sur la valeur nette comptable : la déduction des amortissements sera en quelque sorte « reprise » au moment de la vente
 - mais plus ennuyeux, la plus-value est calculée sans tenir compte d'un abattement pour durée de détention qui lorsque l'on reste soumis à l'impôt sur le revenu aboutit à une exonération totale de plus-value au bout de vingt-deux ans de détention (pour l'impôt sur le revenu) et trente ans (pour la partie prélèvements sociaux).





> **Quel que soit le choix du support de l'investissement, il ne faut pas oublier que le sous-jacent de l'investissement reste un investissement immobilier et qu'il suivra le sort (à la hausse ou à la baisse) de ce secteur.**

L'impôt sur les sociétés est également à proscrire pour l'immobilier de jouissance, car il aboutit à taxer à l'impôt, l'usage de la résidence principale ou secondaire, alors que celui-ci est exonéré dans le cadre de l'impôt sur le revenu.

>> **Recourir à la SCI présente donc plus de souplesse fiscale**: l'impôt sur le revenu est en principe la règle, mais il est possible d'opter pour l'impôt sur les sociétés lorsque cela est plus pertinent.

Reste un bémol toutefois: le recours à la SCI est fortement déconseillé pour la résidence principale ou secondaire lorsqu'on envisage de faire de la location meublée saisonnière, sous peine d'une imposition de plein droit à l'impôt sur les sociétés (IS) avec toutes les conséquences défavorables que cela peut avoir (pas d'abattement pour durée de détention pour le calcul des plus-values, imposition de l'occupation par les associés...).

III. La société: une délégation de la gestion et une mutualisation du risque

Gérer un patrimoine immobilier est source de contraintes et peut s'apparenter presque à un métier à part entière: il faut trouver un locataire, rédiger le bail, faire les travaux, s'occuper des déclarations fiscales, participer aux réunions de copropriété... **les tâches ne manquent pas.**

D'autre part et comme l'illustre la crise de la Covid-19, **la gestion d'un patrimoine immobilier est complexe et incertaine**: un locataire peut se retrouver en cessation de paiement, des locaux peuvent être vacants et nécessiter d'importants travaux, certains immeubles peuvent devenir obsolètes ou inadaptés aux besoins actuels... tous ces éléments incitent à **investir à plusieurs** afin de mieux répartir le risque et de pouvoir mieux se diversifier.

Le recours à la société (SCI, mais aussi SAS) est alors un élément incontournable pour réaliser ces investissements à plusieurs.

Il existe différents degrés dans cette mutualisation. La première étape consiste à constituer **une société civile avec des personnes proches** pour investir ensemble. Une telle opération est toujours délicate car source de tensions potentielles, surtout quand on est entre non professionnels. Il est recommandé de s'entourer de professionnels (notamment administrateur de biens), mais une mésentente ou une mauvaise affaire n'est jamais à exclure dès lors que l'on reste dans un cadre « amateur ».

C'est pourquoi la pratique des club deals s'est développée, à l'initiative souvent de professionnels de la gestion et de l'investissement. Le club deal consiste à réunir, au sein d'une société, différents investisseurs (qui le plus souvent ne se connaissent pas) afin de réaliser un ou plusieurs projets immobiliers qui sont réalisés **sous la direction du professionnel** qui est à l'origine de l'initiative. Souvent d'un minimum de 150 000 euros mais pouvant atteindre des montants parfois élevés, les sommes en jeu expliquent que **les investisseurs attendent une rentabilité relativement importante**, pour des projets qui, comme tout investissement immobilier, ne sont cependant pas sans risque. Les statuts de la société sont réalisés avec précision et sont fréquemment complétés par **un pacte d'actionnaire destiné à organiser l'éventuelle sortie de l'un ou l'autre des investisseurs.**

> **Cerise sur le gâteau**, certains club deals permettent de bénéficier d'une exonération d'IFI lorsque l'activité de la société est considérée comme une activité professionnelle.

D'un accès beaucoup plus ouvert (quelques centaines d'euros), **les SCPI ou les OPCI sont des variantes de l'investissement immobilier collectif.** Ils offrent les mêmes qualités à la fois dans la mutualisation des risques et dans la délégation de la gestion. Certains organismes sont toutefois plus spécialisés que d'autres et il ne faut pas se tromper ni dans le choix ni dans le moment de l'investissement. Les OPCI en n'étant pas uniquement investi en immobilier offrent en principe une liquidité plus importante que les SCPI. **Mais quel que soit le choix du support de l'investissement, il ne faut pas oublier que le sous-jacent de l'investissement reste un investissement immobilier et qu'il suivra le sort (à la hausse ou à la baisse) de ce secteur.**