
Les Arènes du Patrimoine 2013

La Société Civile :
Outil de gestion de patrimoine



Votre animateur Yannick BOUET (CGPI)

- Marie HIDALGO (Expert-Compable)
- Lionel GUINAULT (Notaire)
- Pascal DECOURTY (VIE PLUS)



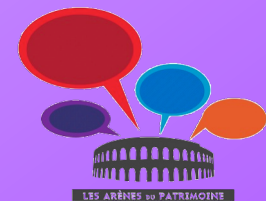
I-PRESENTATION

A-Aspects juridiques

B-Aspects comptables

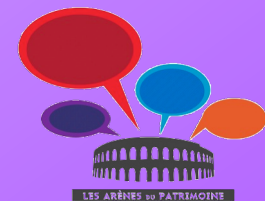
I-A-Aspects juridiques

1. Définition de la société civile
2. Présentation des différentes formes de société civile
3. Responsabilité des associés
4. Les différents organes de la société civile
5. La constitution de la société civile



I-A-1-Définition de la société civile

- La société civile est une société...
 - Définition de l'article 1832 du Code civil
 - Conditions de validité du contrat de société
 - Éléments constitutifs de la société
 - Personnalité morale
- ...Dont l'objet est de nature civile



I-A-2-Les différentes sociétés civiles

■ Sociétés civiles distinguées par leur objet

- Il s'agit notamment de la société civile immobilière, de la société de gestion de portefeuille, la société civile de moyens, etc.

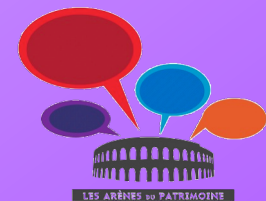
■ Sociétés civiles dotées d'un régime spécifique encadré par des textes :

- Nous pouvons citer la société civile de construction vente, la société civile professionnelle, les SCPI, les sociétés civiles d'attribution, les groupements fonciers (agricoles, viticoles, forestiers), les sociétés agricoles(SCEA, EARL), etc.



I-A-3-La responsabilité des associés

- La responsabilité des associés est indéfinie mais pas solidaire, les associés disposant à l'égard des créanciers des bénéfices de division et de discussion :
 - Article 1857 du Code civil
 - Article 1858 du Code civil



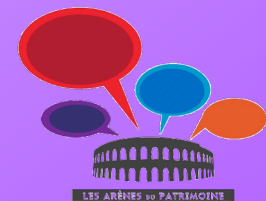
I-A-4-Les différents organes de la société civile

■ La gérance

- Nomination et révocation
- Pouvoirs (articles 1848 à 1851 du Code civil)

■ L'assemblée générale des associés

- Intervention de l'assemblée générale des associés
- Forme des décisions



I-A-4-Les différents organes de la société civile

■ L'assemblée des associés :

- **Article 1852 du Code civil** : « *Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises selon les dispositions statutaires ou, en l'absence de telles dispositions, à l'unanimité des associés* ».

■ Forme des décisions :

- Prises en assemblée générale, (article **1853** du Code civil),
- Consultations écrites, (si prévues par les statuts, forme des consultations définie par le **décret n° 78-704**),
- Décisions unanime dans un acte (article **1854** du code civil).



I-A-5-La constitution de la société civile

- Rédaction des statuts
 - Nécessité d'un écrit
 - Acte authentique ou sous seing privé
 - Contenu des statuts
- Fiscalité des apports
 - Droits d'enregistrement
 - Plus-values
 - Publicité foncière
- Formalités
 - Publicité légale
 - Formalités au Greffe
 - Formalités fiscales



I-A-5-La constitution de la société civile

■ Rédaction des statuts :

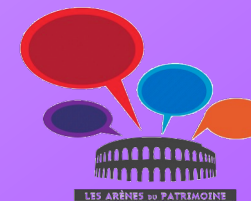
- **Nécessité d'un écrit**
- **Contenu des statuts** : Article **1835** du Code civil :
« Les statuts doivent être établis par écrit. Ils déterminent, outre les apports de chaque associé, la forme, l'objet, l'appellation, le siège social, le capital social, la durée de la société et les modalités de son fonctionnement ».



I-A-5-La constitution de la société civile

■ Enregistrement des statuts et fiscalité des apports :

- Droits d'enregistrement, distinction entre apports à titre pur et simple et apports à titre onéreux :
 - A titre onéreux : Véritable vente subissant les droits d'enregistrement applicables en la matière,
 - A titre pur et simple : Exonération lorsque l'apport est fait à la constitution (article 810 bis du code général des impôts) mais parfois sous conditions (apport d'immeuble ou de fonds de commerce fait à une personne soumise à l'IS par une personne non soumise)
- **Plus-values** : L'apport en société opère une mutation qui déclenche l'imposition des plus-values. La plus-value applicable dépendra de la nature du bien ainsi que du patrimoine dans lequel s'inscrit le bien apporté (plus-value immobilière des particuliers, plus-value professionnelle, etc.).
- Publicité foncière : Si apport d'immeuble, contribution de sécurité immobilière de 0,10 % de la valeur de l'immeuble apporté (et acte de constatation de l'immatriculation de la société).



I-A-5-La constitution de la société civile

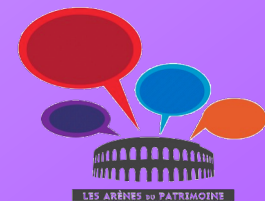
■ Formalités :

- **Publicité légale** : Publicité dans un journal d'annonces légales (environ 100 €),
- **Formalités au Greffe** : Dépôt d'un dossier comprenant les statuts enregistrés, un formulaire M0, une autorisation de domiciliation (et justificatif), une déclaration de non condamnation du gérant, le règlement des frais de Greffe (environ 90 €),
- **Formalités fiscales** : Option éventuelle pour la TVA, déclaration d'existence ainsi que l'engagement de l'article 990^E du Code général des impôts.



I-B-Les aspects comptables

1. Pourquoi tenir une comptabilité
2. Valorisation de la société civile
3. Régime fiscal de la société civile
4. La société civile confrontée à divers dispositifs fiscaux et sociaux



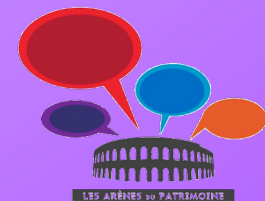
I-B-1-Pourquoi tenir une comptabilité

- Des textes imposent la tenue d'une comptabilité :
 - Article 1856 du code civil :
 - Article 1855 du code civil :
 - Article 172 bis du code général des impôts :
 - Article 46 de l'annexe III du code général des impôts :
 - Article L 94 A du livre des procédures fiscales



I-B-1-Pourquoi tenir une comptabilité

- Des textes imposent la tenue d'une comptabilité :
 - sitions applicables à compter du 1er janvier 2006) :
 - Les sociétés civiles définies à l'article 1845 du code civil sont tenues de présenter à l'administration, sur sa demande, les documents sociaux et, le cas échéant, les documents comptables et autres pièces de recettes et de dépenses qu'elles détiennent et relatives à l'activité qu'elles exercent.



I-B-2-La valorisation de la société civile

- La valeur d'une société civile, ou plus précisément des parts sociales, correspond à:
 - VALEUR VENALE – EMPRUNTS – COMPTES COURANTSLa valeur de la SCI sera nécessaire en cas de cessions et/ou de donation des parts

- En cas de cession, la plus value se calcule alors de la façon suivante:
 - VALEUR SCI – CAPITAL SOCIALDes arbitrages peuvent alors être effectués sur le montant du capital selon les objectifs poursuivis.

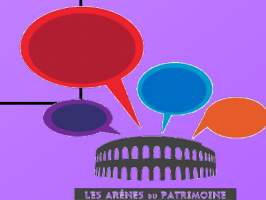
- En cas de donation, la base de calcul des droits sera la valeur de la SCI. Tant qu'il existe un emprunt encours de remboursement il est plus intéressant de donner des parts de SCI détenant un immeuble que le dit immeuble en direct.



I-B-3 Le régime fiscal de la société civile

■ SCI à l'IR ou l'IS?

	IR	IS
Impôt sur le résultat	barème progressif de l'IR soit jusqu'à 45%	IS: 15% jusqu'à 38120 € puis 33 1/3%
Prélèvements sociaux	oui au taux de 15,5%	non
Amortissements déductibles	Non	oui, soit une minimisation de l'impôt
Déductibilité des frais d'achats	Non	oui, soit une minimisation de l'impôt
Montant de la plus value de cession	prix de vente - prix d'achat	prix de vente - VNC
Imposition de la plus value de cession	19%+15,5%	IS: 15% jusqu'à 38120 € puis 33 1/3%
Cas d'exonération de la plus value	oui après 30 ans de détention (abattement de 2% à 92 % de 6 à 29 ans)	non



I-B-3 Le régime fiscal de la société civile

■ SCI à l'IR ou l'IS: exemple comparatif

Hypothèses:

Valeur de l'immeuble: 300 000 €

Frais d'acquisition: 15 000 €

Loyer annuel: 30 000 €

Emprunt: 300 000 € sur 15 ans au taux de 5%

Amortissement: sur 25 ans sur 80 % de l'acquisition (le reste correspond au terrain)





I 3 Le régime fiscal de la société civile

L'année de l'acquisition

FISCALITE	IS (15%)	IR (60,5%)
Loyer	30000	30000
Amortissement	9600	
Intérêts	14687	14687
Frais d'achats	5713	
base fiscale	0	15313
impôt	0	9264,365

TRESORERIE	IS (15%)	IR (60,5%)
Loyer	30000	30000
Échéance	28469	28469
Impôt		9264,365
Tésorerie annuelle	1531	-7733,365
Tésorerie cumulée	1531	-7733,365

A la fin de l'emprunt

FISCALITE	IS (15%)	IR (60,5%)
Loyer	30000	30000
Amortissement	9600	
Intérêts		
base fiscale	20400	30000
impôt	3060	18150

TRESORERIE	IS (15%)	IR (60,5%)
Loyer	30000	30000
Échéance		
Impôt	3060	18150
Tésorerie annuelle	26940	11850
Tésorerie cumulée	25316	-141663



I 3 Le régime fiscal de la société civile

A la fin de l'amortissement

FISCALITE	IS (15%)	IR (60,5%)
Loyer	30000	30000
Amortissement		
Intérêts		
base fiscale	30000	30000
impôt	4500	18150

TRESORERIE	IS (15%)	IR (60,5%)
Loyer	30000	30000
Échéance		
Impôt	4500	18150
Tésorerie annuelle	25500	11850
Tésorerie cumulée	294716	-23163

Cession après 30 ans

Prix de vente	450000	450000
VNC	60000	
plus value	390000	
IS	123011	Exonéré
disponible	266989	450000
impôt sur les dividendes	64611	Exonéré
Reste disponible	202377	450000

I-B-3 Le régime fiscal de la société civile

- SCI à l'IR ou l'IS: exemple comparatif

Il n'y a pas de solution idéale!!!



I-B-4 La société civile confrontée à divers dispositifs fiscaux et sociaux

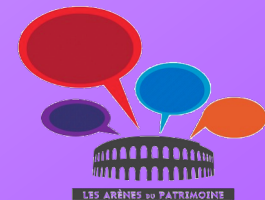
- Société civile et dispositif dit « Duflot »
- Société civile et location en meublé professionnel
- Société civile et assurance vie
- Société civile et aide pour le logement



I-B-4 La société civile confrontée à divers dispositifs fiscaux et sociaux

■ Société civile et loi « Duflot »

- Le fait d'acquérir un bien via une SCI empêche-t-il les mécanismes de défiscalisation?
- Lorsque le logement est la propriété d'une **société non soumise à l'impôt sur les sociétés**, autre qu'une société civile de placement immobilier, le contribuable bénéficie de la **réduction d'impôt** dans la limite de la quote-part du prix de revient correspondant à ses droits sur le logement concerné



I-B-4 La société civile confrontée à divers dispositifs fiscaux et sociaux

■ Société civile et location en meublé :

- La location en meublé est considérée comme une activité commerciale.
- Le fait, pour une société civile, d'exercer une activité commerciale a pour conséquence de la soumettre à l'impôt sur les sociétés.
- Si l'on envisage d'exercer une activité de location en meublé en société sans être soumis à l'impôt sur les sociétés, il convient donc de privilégier la SARL de famille.





I-B-4 La société civile confrontée à divers dispositifs fiscaux et sociaux

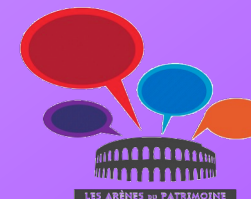
■ Société civile et assurance vie :

- Il n'est pas possible de loger dans une société des contrats d'assurance vie.
- Il est toutefois possible d'y loger :
 - Tous types de fonds communs de placement,
 - Des contrats de capitalisation.

I-B-4 La société civile confrontée à divers dispositifs fiscaux et sociaux

■ Société civile et aide au logement :

- Principe de l'**article L.831-1** du Code de la sécurité sociale :
« l'allocation de logement n'est pas due aux personnes qui sont locataires d'un logement appartenant à l'un de leurs ascendants ou descendants, ou ceux de leur conjoint ou concubin ou de toute personne liée à elles par un contrat conclu en application de l'article 515-1 du Code civil ».
- Toutefois, aux termes de la circulaire CNAF n°2004-112 du 7/09/2004 la société civile permet au locataire, ascendant ou descendant des associés d'obtenir l'allocation. Devront toutefois être réunis les éléments suivants : un bail, un loyer au prix marché, un versement effectif du loyer, l'établissement de quittances de loyer.
- NB : La société civile ne permet pas de bénéficier des plans d'épargne logement de ses associés.



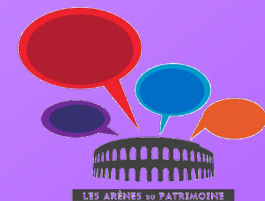


II-LA SOCIETE CIVILE, OUTIL DE GESTION PATRIMONIALE

- A- Les différents emplois de la société civile
- B- Le démembrement appliqué à la société civile

II-A-Les différents emplois de la société civile

1. Protéger le patrimoine de la famille
2. Eviter l'indivision
3. Société civile et ISF
4. Organiser la transmission de son patrimoine
5. Optimiser les droits de succession



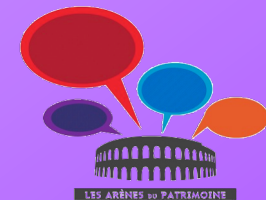
II-A-Préambule: Résidence principale et SCI

Intérêts:

- **Optimisation la transmission:** Donations avec réserve d'usufruit, permettant aux enfants de récupérer la pleine propriété sans droits au décès des parents
- **Eviter l'indivision**

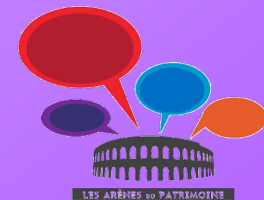
Inconvénients:

- **Perte de l'abattement de 30%** pour l'ISF
- **Défiscalisation?** acheter sa résidence principale via une SCI pour déduire les travaux en pratiquant un loyer faible sera considéré par l'administration fiscale comme de **l'abus de droit**
- **Défiscalisation?** acheter sa résidence principale via une SCI pour déduire les travaux en pratiquant un loyer normal? Même si l'administration fiscale valide cela, apparaît alors la **perte totale de l'exonération de l'impôt sur la plus value** pour cession de la résidence principale.



II-A-1-Protéger le patrimoine de la famille

- Un immeuble détenu en indivision n'est pas protégé des créanciers dans la mesure où ceux-ci peuvent demander le partage par le biais de l'action oblique (1166 du code civil)
- Dans le cadre d'une société, le créancier ne peut agir que sur les parts sociales, en outre, toute saisie de celles-ci pourrait être contrecarrée par la mise en œuvre d'une éventuelle clause d'agrément.



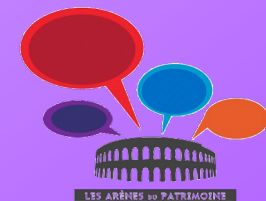
II-A-2-Eviter les pièges de l'indivision

■ Indivision:

- Les décisions doivent être prises à la majorité des 2/3 voir à l'unanimité
- Les associés peuvent bloquer la gestion ou exiger la vente

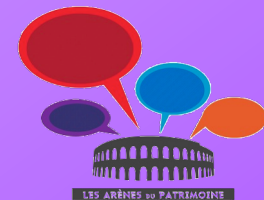
■ Société civile :

- Majorité des voix, voir décision du gérant seulement
- Instauration possible de clauses d'agrément



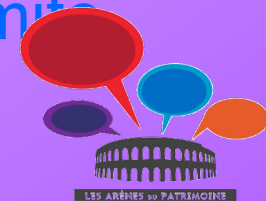
II-A-3-Société civile et ISF

- Article 885 G du Code général des impôts : « *Les biens et droits grevés d'un usufruit, d'un droit d'habitation ou d'un droit d'usage accordé à titre personnel sont compris dans le patrimoine de l'usufruitier ou du titulaire du droit pour leur valeur en pleine propriété* ».
- Apporter un usufruit temporaire à une société civile pourrait donc permettre de ne déclarer que la valeur des titres sociaux.
- Attention à l'abus de droit.
- Apport de la nue propriété à une société civile: attention au risque de double imposition



II-A-4-Organiser la transmission de son patrimoine

- Faciliter une transmission : partager des parts sociales est plus simple que partager des quotes-parts indivises.
- Ameubler un bien en vue de soumettre la succession à une loi successorale différente
- Dissocier l'avoir du pouvoir (transmettre la valeur tout en conservant la maîtrise)
 - Cas d'un gérant de société civile doté de pouvoirs larges et ne pouvant être destitué qu'à l'unanimité



II-A-5-Optimiser les droits de succession

- Déduction d'un passif (776 bis du Code général des impôts)
- Transmission progressive en pleine propriété:
 - Optimisation de la transmission en donnant des parts dont la valeur correspond aux abattements en matière de droits de donation (100 000 €) tous les 15 ans
 - fiscalité: 0
 - Donner en gardant le contrôle de la SCI en conservant au moins une part et en restant gérant
- exemple

Hypothèses:

Deux parents détiennent un bien immobilier (50/50) estimé à 1000000 € et souhaitent le donner à leur deux enfants en pleine propriété. Le bien a été acheté à crédit et il reste 500000 € à rembourser. Ils n'ont pas consenti de donations à leurs enfants avant ce jour.



II-A-5-Optimiser les droits de succession

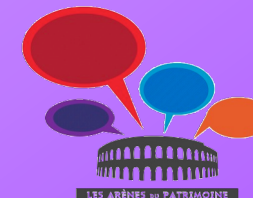
■ Exemple

	Bien détenu en direct	bien détenu via une SCI
valeur du bien	1 000 000	1 000 000
assiette des droits de donation	1 000 000	500 000
droits de donation	20 750	7 400

Il est même possible d'optimiser les droits en anticipant et en faisant des donations successives:

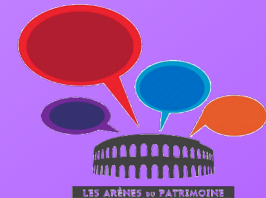
	bien détenu via une SCI
valeur du bien	1 000 000
<i>donation de 80%</i>	
assiette des droits de donation	400 000
droits de donation	-
<i>donation des 20% restant dix ans plus tard</i>	
assiette des droits de donation	200000 *
droits de donation	-

* on considère que 10 ans après l'emprunt est totalement remboursé



II-B-Le démembrement appliqué à la société civile

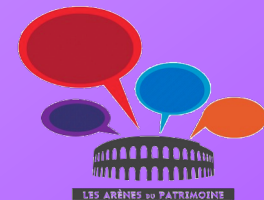
1. Apport de la nue-propriété d'un bien à une société civile suivie de la donation de la pleine-propriété des titres
2. Apport de la pleine propriété à une société civile suivie de la donation de la nue-propriété des titres
3. Pratique de l'échange de nue-propriété de titres de société



II-B-1-Apport de la nue-propriété d'un bien à une société civile suivie de la donation des titres

■ Il s'agit ici de faire l'apport de la nue-propriété d'un bien à une société civile puis de réaliser la donation des titres de la société.

1. Avantages du schéma,
2. Problématique de l'évaluation des droits démembrés,
3. Situation fiscale,
4. Situation au regard de l'abus de droit.



II-B-1-Apport de la nue-propriété d'un bien à une société civile suivie de la donation des titres

■ Avantages du schéma :

- Éviter les conséquences négatives de l'indivision en cas de pluralité de nus propriétaires,
- Bénéficiaire d'une situation fiscale favorable par application de l'évaluation économique de l'usufruit lors de l'apport, pouvant diminuer la valeur des titres de la société sans avoir à subir l'application du barème de l'article 669 du Code général des impôts,
- Transmettre un bien en ne payant les droits de donation que sur une quote-part de ce dernier,
- Conserver la jouissance et les revenus du bien,
- « Prendre date », à savoir , d'une part geler l'évolution de la valeur du bien à l'instant de la donation et ensuite bénéficier du régime fiscal applicable au jour de la donation et bénéficier éventuellement d'une « reconstitution » de l'abattement applicable.



II-B-1-Apport de la nue-propriété d'un bien à une société civile suivie de la donation des titres

■ Inconvénient : Risque de surimposition au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune :

- L'usufruitier est taxé sur la valeur du bien en pleine propriété,
- Il intègre en outre à l'assiette de l'impôt la valeur des titres de la société.

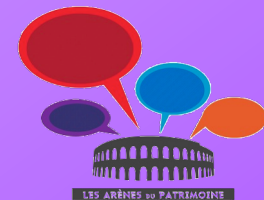
■ Abus de droit :

il est nécessaire de veiller à doter la société bénéficiaire de l'apport d'une **véritable existence**, notamment en tenant une comptabilité et en prenant soin de réunir les associés en assemblée générale de manière régulière pour éviter un abus droit.



II-B-2-Apport de la pleine-propriété d'un bien à une société civile suivie de la donation de la nue-propriété des titres

- Avantages et inconvénients du schéma,
 1. Problématique liée à la répartition des pouvoirs,
 2. Problématique liée à la répartition des bénéfices,



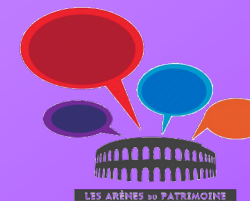
II-B-2-Apport de la pleine-propriété d'un bien à une société civile suivie de la donation de la nue-propriété des titres

○ **Avantages :**

- Les relations entre usufruitier et nu-propiétaire peuvent être organisées par les statuts de la société (droit de vote, répartition des résultats), de même que la gestion de l'immeuble (bail commercial, etc.) et les modalités de transmission des parts (agrément),
- Conservation des pouvoirs par l'usufruitier, notamment en cas de vente de l'immeuble : la décision de vendre peut être laissée à la seule discrétion de l'usufruitier, la vente étant en outre réalisée par la société, la question de la répartition du prix ne se pose alors pas,
- La société permet d'éviter les conséquences négatives de l'indivision,
- Les droits de donation sont assis sur une quote-part de la valeur en pleine propriété du bien par application du barème de l'article 669 du Code général des impôts,
- Permet de « prendre date » : Gel de l'évolution de la valeur, reconstitution de l'abattement applicable, etc.
- Absence de démembrement sur l'immeuble

○ **Inconvénients :**

- Une trop grande liberté laissée à l'usufruitier peut nuire aux droits du nu-propiétaire (possibilité de porter atteinte à la substance des parts sans qu'il puisse s'y opposer),
- Le coût fiscal de l'impôt sur la plus-value d'apport peut constituer un élément rédhibitoire.



II-B-2-Apport de la pleine-propriété d'un bien à une société civile suivie de la donation de la nue-propriété des titres

- **La répartition des pouvoirs**

- **Répartition des bénéfices - Distinction entre le régime civil et le fiscal**

- Régime civil
- Régime fiscal



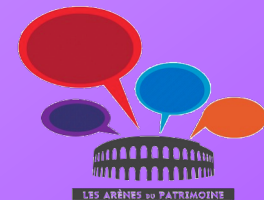
II-B-2-Apport de la pleine-propriété d'un bien à une société civile suivie de la donation de la nue-propriété des titres

Approche civile		Approche fiscale	
Toute distribution votée	Usufruitier	Bénéfice courant	Usufruitier
		Profits exceptionnels	Nu-propiétaire
Toute mise en réserve	Nu-propiétaire	Déficits (hors amortissements réputés différés)	Nu-propiétaire
Le tout sauf convention contraire		Sauf répartition conventionnelle autre si convention établie et enregistrée avant la clôture de l'exercice	
<p>Notre conseil : Aligner le civil et le fiscal en décidant que civilement et fiscalement le résultat courant sera attribué à l'usufruitier et le résultat exceptionnel au nu-propiétaire</p>			

II-B-3-Pratique de l'échange de nue-propiété de titres de société

■ Cas de concubins pour lesquels le mariage est exclu :

- L'indivision : En cas de décès d'un concubin, le survivant se retrouvera en indivision avec les enfants du prédécédé qui pourront demander la vente du bien,
 - La réversion d'usufruit : Étant fiscalement étrangers, la réversion sera taxée à hauteur de 60 %,
 - La tontine : Cela aboutirait à priver les héritiers du prédécédé de leurs droits,
 - Un usufruit croisé sur le bien : Comment identifier les différentes parties du bien ?
- La solution : constituer une société dont les parts vont être démembrées et « croisées ».



II-B-3-Pratique de l'échange de nue-propiété de titres de société

- La solution : constituer une société dont les parts vont être démembrées et « croisées ».
- En cas de prédécès d'un associé, le survivant devient plein propriétaire des parts qu'il détenait en nue-propiété tout en restant usufruitier des parts qu'il détenait en usufruit. Seule la nue-propiété détenue par le défunt étant transmise à ses héritiers.

Parts numérotées de 1 à 50	Parts numérotées de 51 à 100
L'usufruit des parts 1 à 50 détenu par Monsieur	L'usufruit des parts 51 à 100 détenu par Madame
La nue-propiété des parts 1 à 50 détenue par Madame	La nue-propiété des parts 51 à 100 détenue par Monsieur



En conclusion...

Questions - Réponses