

Le démembrement d'une SCI

Description

Le démembrement d'une [Société civile immobilière \(SCI\)](#) permet d'optimiser la gestion d'un bien immobilier, que ce soit dans le cadre d'une [SCI familiale](#), d'une transmission au sein du couple ou d'un projet d'investissement locatif.

En séparant les composantes du droit de propriété (nue-propriété et usufruit), le démembrement présente beaucoup d'avantages pour la [fiscalité de la SCI](#). Il convient toutefois de veiller à rédiger les statuts de la société avec soin afin d'organiser les pouvoirs du nu-proprétaire et de l'usufruitier ainsi que les conditions de transmission des parts.

[Créer mes statuts de SCI](#)[Créer ma SCI](#)

En quoi consiste le démembrement des parts d'une SCI ?

L'investissement immobilier reste l'un des placements préférés des français. La création d'une Société civile immobilière (SCI), qu'il s'agisse d'une SCI familiale ou d'une [SCI professionnelle](#), est un **bon moyen d'investir** en vue de transmettre un patrimoine à sa famille, de protéger le concubin survivant ou d'investir à long terme dans un projet immobilier.

Bon à savoir : les entrepreneurs œuvrant dans le secteur de l'immobilier privilégient cette forme de société pour simplifier les formalités d'investissement et de gestion d'un patrimoine immobilier. En effet, les [avantages de la SCI](#) sont nombreux, tant sur le plan fiscal que patrimonial. De plus, dans une SCI, les avantages civils et fiscaux sont nombreux.

Qu'est-ce que le démembrement de la propriété ?

La propriété est constituée de plusieurs parties, comme le rappelle [l'article 544 du Code civil](#) : « *La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.* ».

La pleine propriété revient donc à posséder tous les droits sur un bien immobilier. Le démembrement consiste à **diviser ces droits en deux parties : l'usufruit et la nue-propriété**.

L'usufruit

L'usufruit, régi par [les articles 578 et suivants du Code civil](#), se définit comme la jouissance du bien : l'usufruitier perçoit les loyers ou habite le logement, il profite du bien.

La nue-propriété

La nue-propriété se définit comme le droit de disposer du bien, c'est-à-dire le droit de décider de vendre ou de mettre en location le logement.

Bon à savoir : la [vente d'un bien en SCI](#) permet d'obtenir des liquidités rapidement et ouvre de nouvelles possibilités d'investissements. Toutefois, pour vendre un bien immobilier en SCI, il est nécessaire de respecter une procédure stricte prévue dans les statuts. Il est notamment important de recueillir l'accord des associés au cours d'une assemblée générale de SCI.

Le démembrement est-il indéfini ?

Le **démembrement est nécessairement temporel** : l'usufruit temporaire peut être confié à une société d'exploitation, pendant une période longue, maximum 30 ans si l'usufruitier est une personne morale. Le démembrement est pensé *ab initio*, lors de la création de la SCI.

La société d'exploitation est une société commerciale qui prend quelques parts dans la SCI, parfois seulement 1% et peut placer sa trésorerie dans l'achat du bien immobilier, conjointement avec les [emprunts](#) réalisés par les autres associés, personnes physiques, qui conservent la nue-propriété.

Si le démembrement concerne une SCI familiale, **l'usufruit s'éteint souvent avec le décès de son titulaire**.

Bon à savoir : concernant la [succession de la SCI](#), la [SCI familiale est un bon moyen de transmission](#) du patrimoine en évitant les soucis liés à l'indivision sur un bien immobilier. Il est plus facile de céder ses parts que de vendre un bien en cas de désaccord.

La valorisation de l'usufruit et de la nue-propiété s'effectue en fonction de l'âge de l'usufruitier, comme l'indique l'[article 669 du Code général des impôts \(CGI\)](#).

Zoom : si vous souhaitez créer une SCI, n'hésitez pas à recourir à vous faire accompagner par un professionnel comme LegalPlace dans vos démarches de [création de SCI](#). Nous nous occupons en effet de l'ensemble des formalités de création de société, de la rédaction des statuts à l'immatriculation de votre société. Pour ce faire, il vous suffit de remplir un questionnaire en ligne et de nous transmettre les pièces justificatives demandées.

Quels sont les avantages du démembrement croisé en SCI ?

Le démembrement croisé est particulièrement utile en cas l'achat d'une [résidence principale](#) par un couple de concubins.

Chacun cède l'usufruit sur ses parts à son conjoint, que l'achat s'effectue à égalité ou non. Ainsi, lors du décès, le conjoint survivant se maintient dans la maison jusqu'à sa propre mort, **sans subir de fiscalité particulière et sans nécessiter l'accord des héritiers**.

Exemple : Monsieur et Madame achètent un appartement de 600 000 euros sans être mariés en créant une SCI divisée en 600 parts.

Monsieur apporte 200 000 euros et reçoit 200 parts sur lesquelles il conserve la nue-propiété et cède l'usufruit à Madame.

Madame apporte 400 000 euros en nature ou en empruntant et reçoit 400 parts sur lesquelles elle cède l'usufruit à Monsieur.

Au moment du décès de Monsieur, Madame retrouve la pleine propriété de ses 400 parts ainsi que l'usufruit des 200 parts de son conjoint et ce jusqu'à son propre décès. Elle peut donc se maintenir dans l'appartement.

Il s'agit d'une excellente solution **pour se protéger mutuellement**, particulièrement

en cas d'unions successives et de relations difficiles avec ses héritiers ou avec les héritiers de son conjoint.

Les statuts de la SCI peuvent également donner plus de pouvoirs à l'usufruitier qu'en cas de démembrement hors SCI et prévoir des clauses d'agrément.

Quels sont les avantages fiscaux du démembrement en SCI ?

Le démembrement en SCI présente un certain nombre d'avantages à plusieurs égards :

- Pour transmettre plus facilement un patrimoine immobilier au sein d'une famille
- Pour investir dans l'immobilier et défiscaliser

Transmettre facilement un patrimoine immobilier

Le démembrement en SCI permet de **transmettre un patrimoine plus facilement dans une famille.**

En créant une SCI pour détenir des biens immobiliers, les parents peuvent réaliser des donations tous les 15 ans à l'euro près pour bénéficier des abattements, tout en conservant l'usufruit sur le bien jusqu'à leur décès.

En créant des parts sociales à faible montant nominal, chaque parent peut donner tous les 15 ans 100 000 euros à chaque enfant. Le montant est alors calculé sur la nue-propriété seule. Au moment du décès, les enfants récupèrent la jouissance du bien et donc la pleine propriété sur leurs parts sans payer d'impôt supplémentaire.

Cette solution est d'autant plus intéressante que la valeur vénale d'un bien détenu en SCI est considérée comme plus faible par l'administration fiscale, compte tenu de sa moindre liquidité.

Par une clause de réversion d'usufruit, un parent seul propriétaire d'un bien peut également transmettre [la nue propriété](#) des parts via une SCI en se réservant l'usufruit jusqu'à sa mort puis en le transmettant à son épouse jusqu'au décès de celle-ci.

Investir et défiscaliser

L'autre utilisation habile du démembrement en SCI est **dans un but d'investissement et de défiscalisation**

: une SCI est créée pour acheter un bien immobilier par des associés qui empruntent pour cela.

L'usufruit est transmis à une société commerciale pour [gérer la SCI](#) et le bien en question sur une longue période.

L'usufruitier étant soumis à l'impôt sur les sociétés (IS), les revenus de la SCI sont calculés selon les bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et non pas selon les règles de revenus fonciers : par conséquent, la SCI peut déduire ses frais d'acquisition, ses frais de fonctionnement et les amortissements.

Cela permet de profiter des avantages de l'IS pour le calcul du résultat imposable et de ceux de l'IR pour le calcul de la plus-value lors de la revente. Pour la société d'exploitation, c'est l'assurance d'un bail très long sans variation de prix, associé à une mobilisation de sa trésorerie.

Quelles précautions prendre en cas de démembrement en SCI ?

Il est important de bien anticiper le démembrement en SCI dès la création de la société. En suivant certaines recommandations, les associés de la SCI qui font usage du démembrement pourront éviter de nombreux écueils pouvant leur porter préjudice au cours de la vie sociale de la société.

Conseil n°1 : rédiger les statuts de manière précise en mettant l'accent sur l'objet social de la SCI

Le démembrement en SCI offre de multiples avantages et possibilités mais les clauses de réversion d'usufruit ou les clauses d'agrément doivent être rédigées minutieusement.

Conseil n°2 : estimer correctement la valeur du bien immobilier

La valeur du bien démembré doit correspondre aux critères fiscaux et économiques : la valeur de l'usufruit ajoutée à la valeur de la nue-propriété donne la valeur de la pleine propriété. Une décote de 10 à 20% est admise pour les biens détenus en SCI.

Conseil n°3 : éviter l'abus de droit

Le démembrement de SCI se situe à la frontière mouvante entre l'optimisation fiscale et la volonté de se soustraire à l'impôt. Cette frontière est parfois mince et le respect des règles juridiques et fiscales, ainsi qu'une rédaction professionnelle des statuts de la SCI permettent d'éviter une qualification d'abus de droit.

Conseil n°4 : éviter un acte anormal de gestion

De la même manière, le gérant de la SCI doit éviter toute surévaluation des actifs.

Conseil n°5 : se tenir informé de la réglementation

Le remplacement de l'[ISF](#) par l'IFI (impôt sur la fortune immobilière) s'est accompagné de modifications dans la répartition entre usufruitier et nu-proprétaire pour le paiement de l'impôt. Il est donc important de suivre les évolutions législatives et d'adapter la gestion de son patrimoine en conséquence.

FAQ

Comment démembrement une SCI ?

Pour démembrement une SCI, les associés doivent dissocier la nue-proprété des parts de l'usufruit. Ainsi, les associés nus-proprétaires disposeront du droit de disposer des parts sociales, et notamment de les céder, tandis que les usufruitiers pourront profiter du bien immobilier détenu par la SCI.

Pourquoi démembrement une SCI ?

Le démembrement d'une SCI garantit à certains associés de pouvoir profiter du bien immobilier détenu par la SCI sans nécessairement participer à la gestion de la société. Il s'agit également d'une méthode intéressante afin de diminuer la valeur d'une donation concédée aux héritiers. En effet, en cas de donation de la nue-proprété des parts, le calcul du montant de la donation ne tient compte que de la valeur de la nue-proprété. Celle-ci est calculée en fonction de l'âge du donateur.

Quand démembler un bien immobilier ?

Le démembrement peut intervenir dès l'acquisition du bien immobilier ou plus tard, lorsque les propriétaires le jugent opportun.