

Acheter sa résidence principale en SCI

Description

Acheter sa résidence principale en SCI est une option très prisée par les particuliers. Après avoir [créé une société civile immobilière](#), nombreux sont les couples qui cherchent à acquérir, par l'intermédiaire de cette société, un bien immobilier pour en faire leur résidence principale.

Selon le statut du couple (marié, pacsé ou en concubinage), cette option peut s'avérer plus intéressante que l'achat d'un tel bien en nom propre. Cet article vise à vous exposer l'ensemble des avantages et inconvénients d'acheter sa résidence principale en [SCI](#).

[Créer ma SCI en ligne](#)

Tableau comparatif : résidence principale en nom propre VS. en SCI

Le couple qui souhaite acheter un bien immobilier dans le but d'y établir sa résidence principale doit identifier les avantages et les inconvénients de le détenir en nom propre ou au travers d'une SCI afin d'identifier le régime le plus avantageux par rapport à sa situation personnelle.

	Nom propre	SCI
Formalités	Aucune formalité	Formalités de création lourdes et contraignantes
Propriété de chaque conjoint	Bien détenu à hauteur de 50% par chaque conjoint	Bien détenu à hauteur du nombre de parts sociales détenues par chaque conjoint (adaptable)
Successions	Donation entière de la résidence principale aux héritiers et paiement de droits de mutation	Exonération de droits de mutation en cas de donation de parts sociales à la valeur inférieure à 100 000€ tous les 15 ans
Plus-values	Exonération d'impôt sur les plus-values	Exonération d'impôt sur les plus-values uniquement en cas de mise à disposition gratuite du bien par une SCI à l'IR

Impôt sur le revenu	Absence d'impact sur le montant de l'impôt dû par les associés	Réduction d'impôt en cas de déficit foncier
Impôt sur la fortune immobilière (IFI)	Abattement de 30% sur la valeur du bien lors du calcul du montant de l'IFI	Exclusion de l'abattement Application d'une décote lorsque les associés justifient de difficultés pour céder les parts sociales

Quels sont les avantages de la SCI ?

La constitution d'une SCI revêt des avantages significatifs pour le couple, qu'il soit marié, pacsé ou en concubinage :

- Facilitation de la transmission du bien
- Optimisation de la fiscalité lors de la vente du bien
- Réduction d'impôt pour le foyer fiscal

Détenir sa résidence principale au-travers d'une SCI : Avantages



LegalPlace.

Pourquoi détenir sa résidence principale au travers d'une SCI ?

Créer une SCI afin d'acheter une résidence principale peut constituer une option intéressante pour un couple, selon sa situation.

Pour un couple marié

La détention de la résidence principale au travers d'une SCI permet aux époux de contourner les règles du régime matrimonial de la communauté réduite aux acquêts.

Le régime de la communauté légale, applicable par défaut aux époux qui n'ont pas établi de contrat de mariage, prévoit en effet que tout bien acquis individuellement par l'un d'entre eux postérieurement au mariage est détenu en commun par le couple. Chaque époux est alors propriétaire de la moitié du bien.

La constitution d'une SCI, qui sera propriétaire du bien immobilier dans lequel le couple choisit d'établir sa résidence principale, permet aux époux de décider d'une répartition de la propriété différente de celle imposée par le régime de la communauté légale.

Ainsi, les époux peuvent être propriétaires du bien à proportions inégales selon la quantité des parts de SCI possédées par l'époux associé, par opposition aux règles des régimes matrimoniaux par lesquelles chacun est propriétaire du bien pour moitié.

Avec cette configuration, il est donc possible qu'un des époux détienne à titre d'exemple 60% des parts sociales, et donc de la résidence principale, et l'autre 40% seulement.

Attention : lors de la création de la société, chaque époux doit réaliser des apports en numéraire (argent) ou des [apports en nature](#) (bien meuble ou immobilier) au [capital social de la SCI](#) afin de devenir associé.

Il est important que chaque époux réalise ces apports avec ses fonds propres constitués préalablement à l'union matrimoniale : dans le cas contraire, les parts sociales acquises avec les fonds communs appartiennent à la communauté.

Pour un couple pacsé ou en concubinage

La constitution d'une SCI permet aux partenaires de PACS ou aux concubins d'assurer la protection du conjoint survivant en cas de décès.

En effet, les [articles 763](#) et [764 du Code civil](#) qui confèrent à l'époux survivant des droits sur le logement au décès de son conjoint ne s'appliquent pas aux concubins ni aux partenaires de PACS.

L'article 764 dispose : *“Sauf volonté contraire du défunt, le conjoint successible qui occupait effectivement, à l'époque du décès, à titre d'habitation principale, un logement appartenant aux époux ou dépendant totalement de la succession, a sur ce logement, jusqu'à son décès, un droit d'habitation et un droit d'usage sur le mobilier, compris dans la succession, le garnissant.”*

Afin de protéger le conjoint survivant dans le cadre d'un PACS ou d'une union libre, il est intéressant de créer une SCI et de répartir les parts sociales entre les conjoints associés par application du mécanisme du démembrement croisé.

Lors de la constitution de la société, chaque conjoint reçoit 50% de la totalité des parts sociales. Dans le cadre du démembrement croisé, chacun détient ses propres parts sociales en nue-propiété, et celles de l'autre en usufruit.

De cette manière, en cas de décès, le conjoint survivant reçoit l'usufruit de ses propres parts jusque-là détenu par le conjoint décédé, et bénéficie ainsi de la pleine jouissance de la résidence principale, les héritiers recevant la nue-propiété des parts.

Cette protection n'est toutefois pas instituée en l'absence de démembrement croisé au sein de la Société civile immobilière.

Bon à savoir : outre la protection du conjoint survivant, la mise en place du [démembrement au sein de la SCI](#) permet également d'éviter de payer des droits de succession ou de donation.

Faciliter la transmission de la résidence principale

Le couple qui crée une SCI pour détenir sa résidence principale bénéficie d'un avantage majeur au moment de la transmission du bien immobilier. En effet, le mécanisme des abattements successifs sur donations de parts sociales offre la possibilité aux héritiers de recevoir le logement en franchise de droits de succession.

Bon à savoir : dans le cadre des donations parents-enfants, le donateur bénéficie d'un abattement de droits de mutation à hauteur de 100 000€ par enfant par tranche

de 15 ans.

2 cas peuvent être distingués selon que le bien transmis est détenu en nom propre ou au travers d'une SCI :

- **Bien détenu en nom propre** : la résidence principale ne peut être donnée qu'en une seule fois. Lorsque sa valeur dépasse le montant de l'abattement, le bénéficiaire est tenu de payer des droits de mutation allant de 5 à 45% de la valeur du bien, par application d'un barème.
- **Bien détenu par une SCI** : au lieu de transmettre le bien immobilier en une seule fois, les parents donateurs peuvent éviter de s'acquitter des droits de mutation en donnant à chaque enfant des parts sociales de la SCI à hauteur de 100 000€ tous les 15 ans.

Afin de conserver la jouissance de la résidence principale, les parents donateurs peuvent donner la nue-propriété des parts sociales transmises, se réservant ainsi l'usufruit.

Une clause statutaire spécifique peut également prévoir que les parents demeurent en charge de la gérance de la SCI, de façon à leur permettre de bénéficier d'un pouvoir de gestion sur le patrimoine immobilier transmis.

Bénéficiaire d'une exonération d'impôt sur la plus-value lors de la vente du bien

En principe, lors de la revente d'un bien immobilier, qu'il soit détenu par une SCI ou en nom propre, le vendeur est tenu de payer un impôt sur la plus-value réalisée, calculée par la soustraction du prix d'achat au prix de vente.

Toutefois, lorsque le bien immobilier concerné constitue la résidence principale du vendeur en nom propre ou des associés, il est possible de bénéficier d'une exonération totale de l'impôt sur la [plus-value immobilière réalisée par la SCI](#).

L'application de l'exonération diffère selon les modalités de mise à disposition du bien au bénéfice du couple :

- **Mise à disposition gratuite** : lorsque la SCI a choisi d'être imposée selon le régime de l'IR cela permet au couple d'habiter gratuitement le bien qu'elle détient, au titre de résidence principale, la vente de l'immeuble sera exonérée d'impôt sur la plus-value.
- **Location du bien au couple** : lorsque la [SCI soumise à l'impôt sur les sociétés \(IS\)](#)

met à disposition du couple le logement en échange d'une contrepartie financière, aucune exonération n'est admise. La vente sera également soumise au régime des plus-values professionnelles, qui peuvent s'avérer moins avantageuses. Le calcul de la plus-value prend toutefois en compte l'[amortissement du bien par la SCI](#).

Optimiser la fiscalité du foyer

La détention de la résidence principale au travers d'une SCI permet au couple de réduire le montant des impôts dus par le foyer fiscal.

En effet, lorsque les charges du logement sont plus élevées que la contrepartie versée à la SCI par le couple pour l'occupation du logement, la société est en déficit foncier. Ses dépenses sont alors plus importantes que ses bénéfices.

Lorsque la SCI est soumise à l'IR, la déclaration des bénéfices s'effectue par le biais de la déclaration de revenus des associés. En cas de déficit, ceux-ci doivent indiquer un montant négatif, qui leur permet alors de bénéficier d'une réduction d'impôts.

Quels sont les inconvénients de la SCI ?

En dépit des avantages certains que présente la création d'une SCI, il est important de prendre en compte certains éléments de ce régime juridique qui peuvent se révéler contraignants :

- Formalités de constitution lourdes
- Possibilité pour l'administration de considérer l'optimisation fiscale comme un abus de droit
- Absence d'abattement pour calculer le montant de l'IFI

Détenir sa résidence principale au-travers d'une SCI : Inconvénients



LegalPlace.

Les formalités de création d'une SCI

La constitution d'une SCI requiert d'effectuer un certain nombre de démarches auxquelles sont associés des [coûts](#) qui peuvent se révéler importants.

Étapes pour créer une SCI

Apports au capital social

Rédaction des statuts

Enregistrer les statuts au Service des impôts des entreprises (SIE)

Publier l'[avis de création de SCI](#) dans un journal d'annonces légales

Frais d'immatriculation (émoluments du greffe, frais de dépôt d'acte)

Dépôt de la [déclaration des bénéficiaires effectifs de la SCI](#)

Coût

A partir de 1€

De 0 à plusieurs milliers d'euros

De 0 à 5% de la valeur des apports en nature

189 € HT (en France métropolitaine et certains départements d'Outre-Mer) et 221 € HT (à la Réunion et Mayotte)

Environ 70€

21,41€

Zoom : Afin de réduire les coûts de création, vous pouvez confier l'ensemble des

démarches de [création de votre SCI](#) à LegalPlace. En effet, nos équipes se chargent de toutes les formalités et s'assurent ainsi de la conformité de votre dossier d'immatriculation avant sa transmission au greffe. Grâce à notre questionnaire personnalisé, vous êtes également assurés de créer une société conforme à vos projets.

Le risque de requalification de l'usage du déficit foncier en abus de droit

Dans certains cas, l'administration fiscale considère l'usage du déficit foncier comme un abus de droit, notamment lorsque la création de la SCI intervient rapidement après la réalisation de travaux de rénovation, ou après toutes autres dépenses impliquant une augmentation substantielle et ponctuelle du montant des charges déductibles.

L'exclusion de l'abattement lors du calcul du montant de l'IFI

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI), qui remplace depuis le 1er janvier 2018 l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), est dû par tout contribuable dont la valeur nette du patrimoine immobilier excède 1,3 million d'euros.

Depuis le 1er janvier 2019, lorsque la résidence principale est détenue en nom propre, le propriétaire bénéficie d'un abattement de 30% sur la valeur du bien, lui permettant de diminuer le coût de l'impôt.

Lorsque le bien immobilier est détenu au travers d'une SCI, l'abattement n'est pas applicable, et la société doit alors payer pleinement l'IFI.

Les associés peuvent toutefois bénéficier d'une décote pour absence de liquidité d'un maximum de 20% sur la valeur des parts lorsqu'ils justifient de difficultés pour céder leurs parts sociales, ce qui se révèle fréquemment difficile à prouver.

Comment éviter l'abus de droit en SCI ?

Lorsque l'administration estime que l'usage du déficit foncier de la SCI pour diminuer le montant des impôts dus au titre de l'impôt sur le revenu est constitutif d'un abus de droit, le couple bénéficiaire de ce montage fiscal encourt des sanctions sévères.

En effet, l'abus de droit est sanctionné de 2 manières différentes selon que la preuve est apportée que le couple bénéficiaire est à l'origine du montage fiscal qui lui profite :

- **Présence de preuves** : majoration égale à 80% des droits mis à la charge du couple.
- **Absence de preuves** : majoration de 40%.

Afin d'éviter toute requalification de la situation par l'administration fiscale, il est essentiel que le déficit foncier soit employé d'une manière ne prêtant pas à confusion et ne laissant aucun doute quant à l'intention du couple.

Ainsi, il est fortement recommandé de s'abstenir de créer une SCI postérieurement à la réalisation de travaux ou à des opérations d'amélioration du bien, qui auront pour conséquence d'augmenter le montant des charges associées au bien.

Il est donc préférable de constituer une SCI dans une période où aucune modification du bien n'a été effectuée, et de prévoir la réalisation de ces travaux une fois la société créée.

Apporter sa résidence principale à la SCI : est-ce possible ?

Plusieurs options sont ouvertes au couple qui souhaite détenir sa résidence principale au travers d'une SCI :

- **Acheter le bien immobilier postérieurement à la création de la SCI** : la résidence principale est acquise à l'aide des fonds propres de la société.
- **Apporter le bien immobilier lors de la création de la SCI** : le couple propriétaire de la résidence principale peut apporter le bien à la société en réalisant un apport en nature.

Le bien apporté à la société à l'occasion de sa création est évalué par les associés afin que sa valeur soit comptabilisée dans le capital social de la SCI qui doit être indiquée dans les statuts de la société.

Bon à savoir : étant donné qu'ils procèdent eux-mêmes à l'estimation du bien, les associés sont responsables de sa valeur à l'égard des tiers pour une durée de 5 ans à compter de l'immatriculation de la société.

L'apport d'un bien à la SCI s'assimile à un transfert de propriété : la résidence principale appartient alors au patrimoine de la société. Les associés reçoivent des parts sociales en échange de cette opération.

Il est également possible de [devenir locataire de sa propre SCI](#), sous certaines conditions.

FAQ

Comment intégrer sa résidence principale dans une SCI ?

Différentes options sont possibles :

- Apporter la résidence principale au capital de la société
- Effectuer une donation au bénéfice de la société
- Céder le bien immobilier à la SCI

Comment définir une résidence principale ?

La résidence principale correspond au logement occupé par une personne de manière régulière, du fait de ses attaches importantes à ce lieu sur le plan matériel ou professionnel. Il s'agit donc du point d'attache de la personne, qu'il convient de déclarer comme tel à l'administration fiscale.

Est-il possible d'avoir 2 résidences principales ?

Une personne ne peut disposer de plusieurs principales. Lorsqu'une personne est en possession de plusieurs logements, elle ne doit en déclarer qu'un seul au titre de résidence principale.