



# Une société civile ... quelle utilité ?

Catherine CAUMETTE

Claire GROULT

Megève

21 Avril 2016





# Pourquoi créer une société civile ?

- **Définition**
- **Répondre à des stratégies patrimoniales**
  - Pour gérer un patrimoine
  - Pour choisir sa fiscalité
  - Pour mieux protéger sa famille
  - Pour préparer la transmission de son patrimoine
- **Conclusion**

# Qu'est ce qu'une société civile ?

Le code civil donne cette définition de la société civile :

*« **Ont le caractère civil** toutes les sociétés auxquelles la loi n'attribue pas un autre caractère à raison de leur forme, de leur nature, ou de leur objet. » ( art 1845 cc )*



# Typologie

Il existe plusieurs types de Sociétés Civiles:

➤ **Patrimoniales :**

- *Société Civile Immobilière (SCI),*
- *Société Civile de Portefeuille,*
- ...

➤ **Professionnelles**

- *Société Civile Professionnelle (SCP),*
- *Société Civile de Moyens (SCM),*
- ....

➤ **Immobilières particulières**

- *Société Civile d'Attribution ,*
- *Société Civile de Construction Vente (SCCV),*
- *Société Civile de Placement Immobilier (SCPI)*
- ....



**Pour répondre à des stratégies patrimoniales !**

**1 - Gérer un patrimoine.**

# Séparer le patrimoine professionnel du privé

## ■ Objectif

- Isoler les biens immobiliers professionnels de l'activité professionnelle.

## ■ Pourquoi ?

- Pour convertir un loyer en patrimoine;
- Pour différencier l'actionnariat;
- Pour céder l'activité professionnelle et conserver des revenus ou un capital futur;
- ...



## Favoriser la réalisation d'opérations spéculatives

- Mutualiser les ressources
- Clarifier les règles de fonctionnement (statuts)
- Dissocier l'avoir du pouvoir !

# Dissociation de l'avoir et du pouvoir

2 pôles de pouvoir

Le Gérant



Les Associés



*Leurs pouvoirs résultent en partie du code civil*  
***Mais la plupart sont aménagés par les statuts !***







**Pour répondre à des stratégies patrimoniales ...**

**2 - Choisir sa fiscalité.**

# Choix du régime fiscal

**Principe:** la société civile est taxée à l'impôt sur le revenu,

**Option possible pour le régime de *l'impôt sur les sociétés*.**

- **Impôt sur les revenus (IR)**
  - IR : barème progressif de 0% à 45 %
  - Sans oublier
    - les prélèvements sociaux (CSG-CRDS) de 15,50 %
    - Et la Contribution sur les hauts revenus ( + 4%)
  
- **Impôt sur les sociétés (IS)**
  - IS : taux fixe
    - 15% jusqu'à 38.120 €
    - 33,33% au-delà.



# Fiscalité lors de la cession du bien

- Impôt sur les revenus (IR)

Sauf exonérations spécifiques, les plus-values immobilières sont taxées **immédiatement** au taux proportionnel de **19 %** auquel s'ajoutent des prélèvements sociaux de **15,50 %**.

*Avec un abattement pour durée de détention*

Détent°	18 ans	19 ans	20 ans	21 ans	22 ans	23 ans	24 ans	25 ans	26 ans	27 ans	28 ans	29 ans	30 ans
IR	78%	84%	90%	96%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
PSx	21,45%	23,10%	24,75%	26,40%	28%	37%	46%	55%	64%	73%	82%	91%	100%

- Impôt sur les sociétés (IS)

**Toujours taxable.**



# Option irrévocable !

## ■ Option **irrévocable**

Le choix dépend :

- *De la nature du résultat (bénéfice ou perte) de la société*
- *Du taux marginal d'imposition de l'épargnant,*
- *De la liquidité ou pas du résultat de la société,*
- *L'importance de patrimoine immobilier détenu* (stratégie de capitalisation).



En résumé, avant d'opter il faut s'assurer de l'intérêt fiscal de l'acquisition à la cession du bien !





**Pour répondre à des stratégies patrimoniales ...**

## **3 - Protéger sa famille**

# Qui protéger et pourquoi ?

**Par exemple ... mais liste non exhaustive :**

- **Le conjoint** : notamment pour déroger au régime matrimonial existant.
- **Le concubin** qui se trouve dans une situation d'indivision
- **Le partenaire pacsé** qui se trouve lui aussi dans une situation d'indivision
- **Un enfant** présentant un handicap par exemple
- ...





**Pour répondre à des stratégies patrimoniales !**

**4 - Préparer la transmission du patrimoine.**

# Eviter les inconvénients d'une indivision

## L'indivision

- *Exercice concurrent par deux ou plusieurs, personnes de droits identiques sur un ou plusieurs biens ou encore sur une universalité de biens sans qu'il y ait division de parts.*
- *Peut être d'origine **conventionnelle et voulue** ou d'origine **successorale et subie**.*
- *L'indivision se caractérise par une **certaine instabilité** tant sur le plan de sa durée que sur celui de sa gestion en cas de désaccord entre les co-indivisaires.*

## Difficulté principale de l'indivision : son fonctionnement !

*Depuis le 1er janvier 2007 les actes suivants peuvent être pris à une majorité des deux tiers des droits indivis :*

- **Actes d'administration** : *actes de gestion courante des biens de l'indivision. Pour la réalisation de tels actes, est requise en application de l'article 815-3 du Code civil une majorité des deux tiers des droits indivis.*
- *donner **mandat général** d'administration de l'indivision à l'un des indivisaires*
- ***vendre des meubles** indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision*
- ***conclure et renouveler** des baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.*

***Toute autre décision nécessite l'accord unanime des associés.***





# Société civile et convention d'indivision

- Instabilité de l'indivision et stabilité des statuts
  - Convention à durée déterminée : 5 ans maxi.
  - Convention à durée indéterminée : chaque indivisaire peut demander le partage à tout moment .
  - Statuts : pour la durée de la société ... 99 ans !
- La SC facilite le partage d'une succession comprenant des biens difficilement partageable.
- Préserve l'intégrité du patrimoine.
- En présence d'un héritier (enfant mineur, majeur handicapé) ... l'indivision devra prendre toutes les décisions à l'unanimité.  
S'il hérite de parts de SC ... le pouvoir dépendra des statuts !



# Donner ... sans donner !

- Loger les biens à transmettre dans une SC
- Donner les parts sociales en NP ou PP
- Penser à dissocier l'avoir du pouvoir
- Et voila tout est donner ... sans donner !





# Que faire !

**Définir sa stratégie patrimoniale**

**Analyser la situation actuelle et anticiper les conséquences pour améliorer la situation**

**Et pourquoi pas avoir recours à une société civile !**



[www.cime-experts.com](http://www.cime-experts.com)

[valerie@cime-experts.com](mailto:valerie@cime-experts.com) 06 20 01 91 26

[claire@cime-experts.com](mailto:claire@cime-experts.com) 06 07 08 43 79



**Merci pour votre attention !**

**Catherine CAUMETTE**

Conseil en stratégie patrimoniale

Diplômée d'Expertise-Comptable

[c.caumette@harmonie-patrimoine.com](mailto:c.caumette@harmonie-patrimoine.com)