

**ROYAL formation**

www.royalformation.com

# Résidence principale

## SCI : oui ou non ?

**Henry Royal**

www.royalformation.com

## Résidence principale et SCI

### **Résidence principale. SCI oui ou non ?**

1. Dispositions applicables à la résidence principale, pas si elle est détenue par une SCI
2. Résidence principale : inconvénients de la détention directe
3. Résidence principale : avantages de la société civile
4. Comparaison détention directe immeuble ou par une SCI
5. Société civile et résidence principale : éviter l'IS

## Résidence principale et SCI

### **1. Dispositions applicables à la résidence principale, pas si elle est détenue par une SCI**

- La protection du logement familial (C. civ. 215, al. 3 : autorisation du conjoint pour disposer de l'habitation principale même si c'est un bien propre)
- le droit viager et temporaire au logement du conjoint survivant (C. civ., 764)
- l'abattement de 20 % de la base taxable aux droits de succession (CGI 764 bis)
- l'abattement de 30 % de la base taxable de l'IFI (CGI 973)
- les protections de l'emprunteur immobilier non professionnel (sauf disposition contraire)
- l'insaisissabilité de la résidence principale de l'entrepreneur individuel (C. com. L 526-1).

## Résidence principale et SCI

### 2. Résidence principale : inconvénients de la détention directe

	<b>Inconvénients sans SCI</b>
Conjoint : protection du logement familial	Ne s'applique qu'aux personnes mariées
	Entrave à la liberté de disposer d'un bien propre
Conjoint survivant : droit viager au logement	Une certaine protection, à condition d'être marié
	Perte du droit viager en cas de vente de la résidence
	La valeur du droit viager s'impute sur les droits du conjoint
IFI. Redevable de l'IFI	Redevable : le titulaire du droit d'habitation
Premier décès	Le survivant est en indivision avec les héritiers du défunt : perte des pouvoirs

### 3. Résidence principale : avantages de la société civile

	<b>Avantages SCI</b>
Conjoint : protection du logement familial	Le survivant, quel que soit le régime matrimonial peut utiliser gratuitement le logement, le vendre, le louer... même sans être usufruitier des parts, même s'il est minoritaire au capital de la SCI. Droits supérieurs au droit viager du logement de famille
Transmission	Possibilité de donation-partage, en gardant les pouvoirs
Premier décès	Indivision sur les parts, pas sur l'immeuble. Indivision de droit commun écartée. Application du droit des sociétés.

## Résidence principale et SCI

### Résidence principale : avantages de la société civile

	<b>Avantages SCI</b>
IFI	Redevable : l'associé (ou l'usufruitier) des parts, pas forcément le survivant Pas d'abattement de 30 %, mais abattement pour illiquidité des parts
Impôt sur la plus-value	Exonération en cas de vente de la résidence principale ou des parts de la société →
Droits de succession	Pas d'abattement de 20 %, mais abattement pour illiquidité des parts

La mise à disposition gratuite est-elle prévue dans les statuts ?

Si l'objet social ne le prévoit pas : nécessité d'une décision collective, prise à l'unanimité (sauf clause contraire).

Cass. civ. 3, 25 avril 2007, n° 06-11833

#### 4. Comparaison détention directe immeuble ou par une SCI

	<b>Immeuble</b>	<b>Société civile</b>
• <i>Gestion de l'indivision</i>	Unanimité pour les actes de disposition	Statuts : pouvoirs confiés au gérant et au mandataire des parts sociales indivises. L'indivisaire ne vote pas
	Tout indivisaire peut obtenir le partage	Clauses d'agrément, d'inaliénabilité : empêcher tout associé d'entrer ou de sortir. Clause d'exclusion
	Répartition des loyers proportionnelle	Liberté de capitaliser ou de distribuer, également ou non

## Résidence principale et SCI

	<b>Immeuble</b>	<b>Société civile</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Pouvoirs de l'usufruitier</i></li></ul>	Accord des nus propriétaires	Selon les statuts (parts de préférence, pouvoirs du gérant)
<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Droits de l'usufruitier</i></li></ul>	Loyers	Statuts : libre répartition du dividende (revenus et plus-values) et du boni de liquidation
	Gros travaux si refus du nu-propriétaire de les prendre en charge	



## Résidence principale et SCI

	<b>Immeuble</b>	<b>Société civile</b>
• <i>Vente</i>	Partage des liquidités, sauf accord unanime contraire*	Les liquidités sont dans la société. Le gérant gère librement. Libre choix de capitaliser ou de distribuer
• <i>Transmission</i>	Donation-partage impossible**	Donation-partage possible Don manuel possible

\* C. civ., art. 621

\*\* Cass. civ. 1, 20 nov. 2013, [n° 12-25681](#)

Cass. civ. 1, 6 mars 2013, [n° 11-21892](#).

## Résidence principale et SCI

	<b>Immeuble</b>	<b>Société civile</b>
• <i>Fiscalité</i>	Donation : la dette est rarement déductible de la base taxable aux droits de mutation	La dette contractée par la société est déductible de la base taxable, sans condition
	L'usufruitier est imposable sur les revenus, le nu-propiétaire sur les plus-values	SC à l'IR. Libre répartition de l'impôt entre usufruitier et nu-propiétaire.
		Option possible pour l'IS

## Résidence principale et SCI

	<b>Immeuble</b>	<b>Société civile</b>
• <i>Fiscalité</i>	Plus-value et délai de détention : acquisition de l'immeuble	SC à l'IR. Acquisition des parts par l'associé ou de l'immeuble par la société
	IFI : - 30 % résidence principale	IFI, droits de mutation : décote de la base taxable

SCI : pas d'abattement de 30 % résidence principale

Cons. const. 17 janv. 2020, n° 2019-820 QPC

Résidence principale et SCI

## **5. Société civile et résidence principale : éviter l'IS**

Fiscalité de la mise à disposition gratuite de l'immeuble.

1° SC à l'IR

Impôt sur le revenu

Impôt sur les plus-values

2° SC à l'IS

Impôt sur le revenu

Impôt sur les plus-values

## Résidence principale et SCI

### 1° SC à l'IR

#### a/ Impôt sur le revenu

SC à l'IR et mise à disposition gratuite de l'immeuble à un associé ou à un tiers :

L'immeuble est-il à usage d'habitation (résidence principale) ?

- **Oui**, l'immeuble est à usage d'habitation : pas de loyer à déclarer; charges non déductibles.

- ♦ CGI, art. 15 ♦ [BOI-RFPI-CHAMP-30-20](#) § 170

Location possible, mais pas d'exonération de la plus-value sur résidence principale en cas de cession + abus de droit fiscal si location dans le but d'imputer des charges (CE, 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> ch., 8 févr. 2019, [n° 407641](#))

- **Non**, l'immeuble n'est pas à usage d'habitation : loyer fictif à déclarer ; charges déductibles.

- CGI, art. 30

## Résidence principale et SCI

### **b/ Impôt sur les plus-values**

Cession de la résidence principale ou des parts  
SCI à l'IR : exonération de l'impôt sur la plus-value

#### **1** Exonération pour la cession de l'immeuble

BOI-RFPI-PVI-10-40-10 :

L'associé d'une société civile à l'IR qui occupe, à titre de résidence principale, un immeuble ou une partie d'immeuble appartenant à cette société et que celle-ci met, en droit ou en fait, gratuitement à sa disposition, bénéficie, en cas de **cession à titre onéreux de cet immeuble** ou de cette partie d'immeuble, de l'exonération prévue en matière d'habitation principale, de la même manière que s'il en avait été lui-même propriétaire.

Dans cette hypothèse, l'exonération ne porte que sur :

- la fraction de l'immeuble occupé par l'associé à titre de résidence principale ;
- la quote-part revenant à cet associé.

## Résidence principale et SCI

### ② Exonération pour la cession des parts

BOI-RFPI-SPI-10-20, n° 160 :

**Les cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière** qui mettent, en droit ou en fait, gratuitement un logement à la disposition de l'associé cédant qui l'occupe à titre d'habitation principale sont en tout ou partie exonérées (application combinée des dispositions de l'article 150 UB du CGI et du 1° du II de l'article 150 U du CGI).

Seule la fraction de la plus-value déterminée en fonction de la valeur du logement occupé par l'associé par rapport à la valeur globale de l'actif social est exonérée.

## Résidence principale et SCI

### 2° SC à l'IS

**Résidence principale, bien de jouissance : éviter l'IS !**

#### a/ Imposition des revenus

SC à l'IS et mise à disposition gratuite :

imposition de la société + imposition de l'associé

#### 1/ Imposition de la société à l'IS

Lorsque la société à l'IS met un actif social à la disposition gratuite d'un associé (usage d'habitation ou non),

la société est tenue d'intégrer dans son chiffre d'affaires, les revenus fictifs à hauteur de la valeur locative du bien.

BOI-BIC-PDSTK-10-10-20 §200

#### 2/ Imposition de l'associé à l'IR

Avantage en nature = dividende IS distribué

CGI, art. 116 et art. 223, 2, 2° ♦ CGI, ann. IV, art. 23 H et 23 I



## Résidence principale et SCI

### b/ Imposition des plus-values

Cession à titre onéreux :	<b>Société à l'IS</b>	<b>Société à l'IR</b> <b>Prépondérance immobilière</b>
<b>Immeuble</b>	IS : 25,0 % CGI, art. 34	Plus-values immobilières des particuliers CGI, art. 150-U
<b>Parts</b>	Plus-values mobilières et droits sociaux CGI, art. 150-0A  Plus-value imposée à l'IR : PFU 30 % ou option IR (TMI ≤45% + 17,2 %) + contribution exceptionnelle de 3% à 4% sur les hauts revenus	Plus-values immobilières des particuliers CGI, art. 150 UB  Plus-value imposée à l'IR après abattement pour durée de détention au-delà de la 5 <sup>ème</sup> Exonération résidence principale

Je vous remercie pour votre intérêt

Henry Royal, Royal Formation

henry.royal@orange.fr - Tél : 06 12 59 00 16

[Dossiers gratuits, videos](#)

[www.royalformation.com](http://www.royalformation.com)

[Formations avocats, experts comptables, notaires](#)

[www.royalformation.com](http://www.royalformation.com)

[Ingénierie du chef d'entreprise](#)

[www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com](http://www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com)