

**ROYAL formation**

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

# Comparaison

## Société civile / immeuble

**Henry Royal**

## Comparaison société civile – immeuble

### ▶▶ Comparaison immeuble – parts de SCI

<b>JURIDIQUE</b>	<b>Immeuble</b>	<b>Société civile</b>
• Gestion de l'indivision	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

## Comparaison société civile – immeuble

	<b>Immeuble</b>	<b>Société civile</b>
• Pouvoirs de l'usufruitier	Accord des nus propriétaires	Selon les statuts (parts de préférence, pouvoirs du gérant)
• Droits de l'usufruitier	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	

## Comparaison société civile – immeuble

	<b>Immeuble</b>	<b>Société civile</b>
• Vente	Partage des liquidités, sauf accord unanime contraire*	Les liquidités sont dans la société. Le gérant gère librement. Libre choix de capitaliser ou de distribuer
• Transmission	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](#).

## Comparaison société civile – immeuble

<b>FISCAL</b>	<b>Immeuble</b>	<b>Société civile</b>
• Impôt sur le revenu	IR : revenus fonciers	IR, option possible pour IS
• Impôt sur les plus-values	Plus-values immobilières des particuliers	Plus-values immobilières des particuliers, ou IS
	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
• Démembrement	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.

## Comparaison société civile – immeuble

<b>FISCAL</b>	<b>Immeuble</b>	<b>Société civile</b>
• IFI	IFI : - 30 % résidence principale	IFI, droits de mutation : décote de la base taxable
• Droits de mutation à titre gratuit	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

SCI : pas d'abattement de 30 % résidence principale

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

## Comparaison société civile – immeuble

### **Formation société civile**

[https://www.royalformation.com/0508\\_formation-sci-societe-civile-patrimoniale.html](https://www.royalformation.com/0508_formation-sci-societe-civile-patrimoniale.html)

#### ▶▶ **Objectifs et compétences visées de la formation**

- Maîtriser les ressources juridiques et fiscales de la société civile
- Choisir la stratégie la mieux adaptée à chaque situation
- Mettre en place les schémas les plus efficaces.

#### ▶▶ **Contenu de la formation**

1. Présentation
2. Administration de la Société civile
3. Applications de la Société civile de famille
4. Société civile à l'IR ; fiscalité
5. Société civile à l'IS ou SAS ?
6. Rédaction des statuts de la société civile : exemples.

Je vous remercie pour votre participation

Henry Royal, Royal Formation

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

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

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

<https://www.youtube.com/c/HenryRoyalFormation/videos>