Apport de l’immobilier à SCI

Le chef d’entreprise cédant peut avoir intérêt à organiser la gestion des actifs immobiliers professionnels (inscrits au bilan de l’entreprise) à travers la création d’une société civile immobilière (SCI), qui a pour objet, entre autres, de permettre l’acquisition, la conservation et la location de biens immobiliers. Dans le cadre d’une cession, l’inscription d’un bien immobilier à l’actif de l'entreprise cédée présente l’inconvénient d’augmenter sa valeur, mais aussi celui d’exposer la valeur de cet actif, au-delà d’un certain chiffre d’affaires, au régime des plus-values professionnelles. Loger l’actif immobilier professionnel dans une SCI permet au chef d’entreprise cédant de disposer d’une certaine souplesse dans la gestion de cet actif et la succession du patrimoine via la donation ou le legs des parts de la SCI. Une SCI permet, par exemple, de protéger ces actifs d’une situation d’indivision, de bien séparer le patrimoine personnel du patrimoine professionnel (l’immeuble en SCI n’est pas exposé aux créanciers de l’entreprise cédée), de transmettre plus facilement à un concubin. Elle est un bon outil d’optimisation de la transmission lorsqu’elle intervient dans un cadre familial, en diminuant la valeur de l’entreprise à transmettre aux enfants repreneurs et en attribuant des parts de SCI aux enfants non-repreneurs. Par défaut, la SCI relève du régime fiscal des sociétés de personnes, dont les résultats sont en principe imposés à l’impôt sur le revenu. Mais ce régime d’imposition n’est pas obligatoire. Le chef d’entreprise ou les associés peuvent, s’ils le souhaitent, soumettre les résultats de la SCI à l’impôt sur les sociétés (cette option est, par ailleurs, obligatoire si la SCI exerce une activité commerciale, telle que la location meublée). L'option est irrévocable mais peut être souscrite en cours de vie d'une SCI à l'IR.