

Est-il pertinent de mettre en SCI sa résidence principale ?

Apporter sa résidence principale à une SCI ? Faire acquérir directement sa résidence par une société ? Utiliser une SCI pour imputer des déficits fonciers ? ...

Apporter sa résidence principale à une SCI ? Faire acquérir directement sa résidence par une société ? Utiliser une SCI pour imputer des déficits fonciers ?

Comme souvent, il y a lieu de bien mettre en balance les avantages et les inconvénients de chaque solution.

Selon l'article 15-II du Code général des impôts, les revenus des logements dont le propriétaire se réserve la jouissance ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu ; corrélativement, les charges y afférentes ne sont pas déductibles. Dès lors, certains propriétaires cèdent à la tentation d'apporter à une SCI le bien qu'ils occupent, puis de prendre à bail l'immeuble moyennant un loyer anormalement bas. Dans ce schéma, la SCI déclare les loyers perçus et déduit la totalité des charges foncières attachées au bien. Le déficit foncier qui en résulte remonte au niveau des associés qui réalisent ainsi une économie d'impôt sur le revenu. Tout irait bien... si un tel schéma n'avait le don de provoquer l'ire de l'administration fiscale qui n'hésite pas, en de pareilles circonstances, à déclencher les foudres de l'abus de droit, avec sa pénalité de 80% des droits rappelés à la clé. Le fait que la SCI ne détienne que ce bien ou qu'elle n'exerce aucune autre activité, ou encore le fait que la SCI soit constituée peu de temps avant la réalisation d'importants travaux ne peuvent placer les associés qu'en plus mauvaise posture au regard de l'abus de droit.

En va-t-il de même si le loyer versé par l'associé/occupant peut être considéré comme normal ? Dans cette situation, si le spectre de l'abus de droit est conjuré, un autre problème surgit. En effet, le paiement d'un loyer à la SCI fait obstacle à l'application de l'exonération de la plus-value réalisée sur la résidence principale : il s'ensuit que l'associé ne pourra échapper à l'imposition de la plus-value, tant en cas de cession des parts de la SCI que dans l'hypothèse de la cession par cette dernière du logement occupé par l'associé. En d'autres termes, pour que l'associé d'une SCI puisse revendiquer le bénéfice de l'exonération au titre de la résidence principale, il est impératif que celle-ci soit mise gratuitement à sa disposition par la SCI.

Autre inconvénient, l'immense majorité des SCI étant semi-transparentes, la résidence principale qu'elles détienne ne bénéficie pas de l'abattement de 30% au titre de l'ISF comme pour une détention directe. Certes, la valeur des parts entrant dans la base d'imposition à l'ISF sera limitée au montant de la participation de l'associé dans le capital de la SCI ; par ailleurs, une décote pourra, le cas échéant, être pratiquée, mais cette décote n'atteindra pas le pourcentage de l'abattement de 30% applicable aux biens détenus en direct.

Sur le plan juridique, la mise en société de la résidence principale présente un inconvénient de taille dans la mesure où le droit temporaire (un an) et le droit viager du conjoint survivant sur le logement familial ne peuvent s'exercer lorsque celui-ci appartient à une société civile. En effet, les articles 763 et 764 du Code civil qui instaurent ces droits visent le logement appartenant aux époux, et non celui appartenant à la SCI. Notons, en outre, que la SCI n'a pas la possibilité de bénéficier de prêts dans le cadre de l'Épargne-Logement ou de prêts à taux zéro.

Il convient également de combattre une idée reçue chez certains professionnels qui pensent qu'en faisant détenir leur résidence principale par une SCI, ils seront à l'abri des créanciers, ce qui est inexact. Si la loi du 1er août 2003 permet aux bien entrepreneurs individuels d'effectuer une déclaration d'insaisissabilité de leur résidence principale, cette mesure ne bénéficie pas aux immeubles détenus par l'intermédiaire d'une SCI, dont les parts demeurent saisissables. De plus, il importe de remarquer que l'apport de sa résidence principale à une SCI après la naissance des dettes professionnelles pourra facilement être remis en cause par les créanciers.

En définitive, le principal avantage de la détention de la résidence principale à travers une SCI réside dans l'optimisation de sa transmission. A cet égard, il était fréquent, avant la réforme du barème de l'usufruit en 2003, que des parents effectuent des donations avec réserve d'usufruit ; ils pouvaient ainsi continuer à occuper leur résidence, tout en permettant à leurs enfants d'en récupérer la pleine propriété sans droits à leur décès. Bien que moins intéressant du fait de la revalorisation du barème de l'usufruit, ce montage reste d'actualité afin, par exemple, d'éviter les aléas de l'indivision tout en permettant aux parents de conserver les pouvoirs de gestion. Le bien immobilier, dématérialisé par des parts sociales, pourra être transmis en plusieurs donations-partages espacées dans le temps, ce qui peut être source d'économies fiscales si la valeur de la résidence est très importante.