

SCI = société civile immobilière

Avant tout, la première chose à faire est d'aller voir les banques (si on doit emprunter) avant de regarder les statuts de la SCI et de rechercher le bien.

Quand on a des problèmes de santé, privilégier les banques mutualistes qui sont davantage susceptibles d'accorder des crédits.

La banque peut demander de se porter caution personnelle du prêt (comme si on empruntait soi-même). On est caution de la SCI. Si la SCI a un défaut de paiement, elle peut demander aux personnes la composant de payer à la place de la SCI.

Acheter en SCI : chacun fait un apport et il y aura des parts représentatives.

→ Il faut déterminer le nombre de parts.

La SCI est une personne morale qui a une personnalité juridique : la SCI peut faire des actes.

La SCI a une durée de vie de 99 ans et peut être renouvelée éternellement.

La personne morale de la SCI est différente des personnes qui la compose.

La SCI peut emprunter.

La SCI peut être soumise à des régimes fiscaux différents.

Si on achète un appartement en SCI, la personne qui sera dans le logement peut payer un loyer à la SCI.

Avantages :

– **Gestion :**

- On ne rencontre pas les problèmes de l'indivision. Dans l'indivision, il faut être d'accord sur tout. Dans la SCI, chacun va avoir des parts et chacun va avoir un vote. Le poids du vote n'est pas dépendante du capital. La règle est souvent 1 associé = 1 voix.
- Il peut y avoir un gérant de la SCI : paye les factures, états des lieux ... En indivision, ce n'est pas aussi bien établi.
- Si plusieurs personnes veulent participer, les statuts sont faits en fonction du nombre de parts. Les parts ne changent pas trop sur le pouvoir mais plutôt lors d'une vente. Une vente se fait en fonction des parts. Les bénéfices se répartissent aussi en fonction des parts.
- Si un associé décède, on peut bloquer l'entrée de la descendance de l'associé. Au décès d'un des associés : on ne peut pas imposer à des gens (personnes composant la SCI) de s'associer avec des personnes (héritiers) mais par contre il faut les indemniser. Il peut aussi avoir des héritiers qui ne veulent pas rentrer dans la SCI.
→ Souvent, la SCI c'est les parents ou les parents et les enfants jeunes.

– **Fiscal :** 2 régimes fiscaux

- Impôts sur le revenu : taxé comme si les personnes étaient en indivision (en fonction du nombre de parts) + plus-value des particuliers lors de la revente
Les personnes qui font ça recherchent le *déficit foncier* : dans les revenus il y a les loyers, on peut déduire les intérêts d'emprunt, certains travaux... Le bénéfice foncier va dans le revenu global en quelques années. Plus ça va, plus les intérêts diminuent. Avec le même effort de trésorerie, on paye plus d'impôts.

- Impôt sur les sociétés : nécessite que la SCI ait un expert comptable mais ça a un avantage : on peut amortir le bien. On peut enlever 5% du bien tous les ans et ainsi ne jamais payer d'impôt. Par contre, à la revente on ne peut pas faire de plus-value.
→ Choix intéressant pour faire de la rentabilité.

En termes de fiscalité, il y a un autre point qui est intéressant mais il ne faut **pas être en SCI** (c'est considéré comme une activité professionnelle au sens fiscal) : loueur meublé non professionnel. On effectue une location meublée (liste de ce qu'il y a à mettre). On peut faire des baux plus courts, on peut donner congés au locataire plus facilement ... Sur le plan fiscal, les revenus ne doivent pas dépasser 23000€/an.

Acheter en SCI pour qu'un proche puisse y être logé :

- soit il ne paye pas de loyer
- soit il paye un loyer à valeur locative

/!\ Si on fait payer un **loyer à valeur non locative** : ça peut être considéré comme une donation déguisée. On donne la partie que la personne ne paye pas.

Location à valeur non locative :

- Ça peut passer auprès de la banque si on emprunte juste ce qui correspond au loyer.
- La SCI va payer tous les mois : charges foncières / taxes / emprunt / assurance ... Si l'emprunt est suffisamment faible parce qu'on a mis un gros apport, le loyer devrait suffire. Sinon, il y a besoin de rajouter à la SCI.

→ Possibilité de faire un café-débat sur les régimes fiscaux locatifs.

Questions autour de la curatelle :

Comment protéger un enfant (sous curatelle renforcée qui passera à un moment donné par une association quand les parents seront vieillissants) au mieux par rapport aux demi frères et demi sœurs ? Comment l'avantager financièrement ?

Quand il y a des enfants d'unions différentes : les droits successoraux sont baissés.

Donation au dernier survivant doit-être faite.

Donation entre époux peuvent être faites de différentes manières.

→ A voir au cas par cas chez un notaire.

Questions autour de l'épargne :

Comment épargner au mieux pour son enfant (même jeune) ?

Assurance vie sur laquelle on met tous les mois peut être une bonne option (1/3 en actions / en unités de compte...).