La Lettre d'Excellence Patrimoine

Numéro 54 – Avril 2013

ORGANISATION – DEVELOPPEMENT - TRANSMISSION

EDITO

Excellence Patrimoine est une société de conseil en organisation patrimoniale.

Notre mission principale est de vous conseiller en toute objectivité afin d'optimiser l'organisation, le développement et la transmission de vos actifs professionnels et privés.

Nous nous engageons à être présents à vos côtés dans toutes vos étapes patrimoniales.

Ce qui fait notre différence, c'est notre double expertise, tant sur le patrimoine professionnel que sur le patrimoine privé.

C'est cette double compétence que nous souhaitons mettre tous les jours au service de votre patrimoine.

EXCELLENCE PATRIMOINE
27 Avenue de l'Opéra
75 001 PARIS
Tél : 01 70 38 54 30
Fax : 01 70 38 51 51

www.excellencepatrimoine.fr

Quatre bonnes raisons de créer une SCI *(Société Civile Immobilière)*

La société civile immobilière constitue un outil efficace pour gérer et transmettre un patrimoine immobilier. L'avantage n'est pas tant fiscal que patrimonial et civil.

Le fait de détenir ou de gérer des biens immobiliers via une SCI est le plus souvent neutre sur le plan fiscal : chacun acquitte l'impôt sur le revenu sur les gains qui lui sont distribués (*sauf en cas d'option, plutôt rare, pour l'impôt sur les sociétés).* Mais les SCI recèlent bien d'autres avantages.

Eviter les pièges de l'indivision

Après un décès, les héritiers d'un même bien immobilier se retrouvent en indivision. Dans ce cas, toute décision de gestion doit être prise à la majorité des deux tiers. Pour les choix plus importants, comme la vente ou le changement de nature du bail, l'unanimité est même nécessaire. Apporter les biens concernés à une SCI permet d'échapper à ce carcan : la majorité des voix suffit pour prendre une décision. En fonction de ce que prévoient les statuts, le gérant peut même souvent faire seul certains choix.

Protéger son concubin

Pour un couple non marié, acheter en SCI permet de protéger le conjoint survivant en cas de décès. Avec une donation croisée d'usufruit des parts (*chaque conjoint laissant à l'autre l'usufruit de ses parts*), les héritiers du défunt ne pourrons pas déloger le survivant en cas de conflit.
A noter, pour ceux qui y auraient droit : acquérir sa résidence principale en SCI fait perdre le droit au prêt à taux zéro et au prêt d'épargne logement.

Détenir des biens professionnels

Les chefs d'entreprise détiennent souvent leurs biens immobiliers professionnels via des SCI. Si la plupart optent pour l'impôt sur le revenu, opter pour une SCI imposée à l'impôt sur les sociétés (IS) peut être intéressant.

NOS COMPETENCES AU SERVICE DE VOTRE PATRIMOINE

EXCELLENCE PATRIMOINE
SARL au Capital de 8 000 € - 27, avenue de l'Opéra, 75001 PARIS, Tél. : 01 70 38 54 30 Fax : 01 70 38 51 51 ; contact@excellencepatrimoine.fr www.excellencepatrimoine.fr SIRET 493 333 389 000 10 RCS de Paris, TVA : FR78493333389
Société de Courtage d'assurance : Garantie Financière et assurance de responsabilité civile professionnelle. Enregistrée à l'ORIAS sous le numéro 07 023 363 ; www.orias.fr
Conseiller en Investissements Financiers : Référencé par la Chambre des Indépendants du Patrimoine, sous le numéro A266400 ; association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers
Activité de Transactions sur Immeubles et Fonds de commerce : Carte Professionnelle n° T12007 délivrée par la Préfecture de Police de Paris ; garantie financière de la compagnie MMA-COVEA Risk, sise au 19,21 allées de l'Europe 92616 Clichy Cedex ; NE PEUT RECEVOIR AUCUN FONDS, EFFET OU VALEUR
Activité de Démarchage Bancaire et Financier Enregistré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro 2070619617VB
Adhérent de la Chambre des Indépendants du Patrimoine

Dans ce cadre, la valeur comptable des biens doit être amortie (*de 3 à 4% par an*). Cet amortissement est déductible des loyers.
Ces derniers sont ensuite taxés à l'IS au taux privilégié de 15% jusqu'à 38 000 € *(33,33% au-delà*). Pour les contribuables les plus imposés, le système est donc intéressant si la SCI ne distribue pas de dividendes (*sinon, ces derniers sont désormais taxés à l'impôt sur le revenu)*. Attention, en cas de vente, la différence entre la valeur comptable du bien amorti et le prix de cession est souvent élevée. L'impôt sur la plus value est donc important, d'autant qu'aucun abattement pour durée de détention ne s'applique. Opter pour l'IS peut donc se justifier par exemple si la SCI détient des biens qui se déprécient avec le temps, comme certains entrepôts.

Transmettre un patrimoine

La SCI est un fabuleux véhicule pour transmettre des biens. Le montage le plus utilisé consiste pour les parents à garder l'usufruit des titres et à en donner la nue propriété aux enfants. Pour conserver la qualité d'associé, il est conseillé de garder quelques parts en pleine propriété. Et pour être certain de rester gérant, il faut prévoir que la révocation n'ait lieu qu'à l'unanimité des voix.
La transmission de parts de SCI est souvent moins onéreuse que celle d'un bien détenu en direct, notamment si la société s'est endettée pour acquérir. Pour transmettre un bien locatif sur lequel on a totalement remboursé l'emprunt, on pourra aussi le vendre à une SCI constituée par ses héritiers. Ces derniers n'ont pas les fonds pour acheter ? La SCI s'endette, et les loyers remboursent l'emprunt. Si les parents n'ont pas besoin des liquidités issues de la vente, ils pourront par exemple les placer sur un contrat d'assurance vie et désigner leurs enfants comme bénéficiaires.

Créer une SCI : mode d'emploi

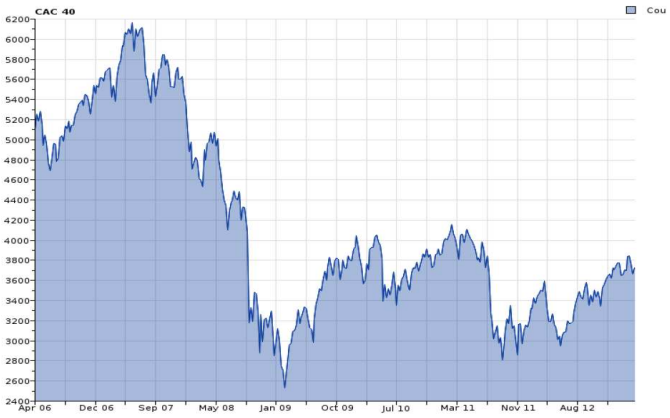
La première étape est de rédiger les statuts qui précisent le nombre d'associés *(au moins deux)*, l'objet de la société, sa durée (*99 ans maximum*), son siège et les règles de fonctionnement. Pour le capital social, on peut choisir un montant proche de la valeur des biens, pour limiter l'imposition de la plus value en cas de revente des parts sociales. En cas d'apport d'un bien ou d'achat immobilier, le recours au notaire est obligatoire.

EXCELLENCE PATRIMOINE vous accompagne dans la constitution de votre SCI, en vous aidant notamment à personnaliser les statuts en fonction de votre situation familiale et de vos objectifs patrimoniaux.

LE BAROMETRE DES MARCHES

INDICES	VALEUR au 10/04/2013	% depuis le 01/01/2013
CAC 40	3 722	+2,21%
DOW JONES	14 699	+11,98%
NIKKEI	13 288	+27,83%
EURO/ DOLLAR	1,31	-0,88%
OAT 10 Ans	1,73%	-
Once d'Or	1 573 $	-5,37%
Pétrole (*Brent*)	105 $	-5,28%

Evolution du CAC 40 depuis le 1er Janvier 2007



NOS COMPETENCES AU SERVICE DE VOTRE PATRIMOINE

EXCELLENCE PATRIMOINE
SARL au Capital de 8 000 € - 27, avenue de l'Opéra, 75001 PARIS, Tél. : 01 70 38 54 30 Fax : 01 70 38 51 51 ; contact@excellencepatrimoine.fr www.excellencepatrimoine.fr SIRET 493 333 389 000 10 RCS de Paris, TVA : FR78493333389
Société de Courtage d'assurance : Garantie Financière et assurance de responsabilité civile professionnelle. Enregistrée à l'ORIAS sous le numéro 07 023 363 ; www.orias.fr
Conseiller en Investissements Financiers : Référencé par la Chambre des Indépendants du Patrimoine, sous le numéro A266400 ; association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers
Activité de Transactions sur Immeubles et Fonds de commerce : Carte Professionnelle n° T12007 délivrée par la Préfecture de Police de Paris ; garantie financière de la compagnie MMA-COVEA Risk, sise au 19,21 allées de l'Europe 92616 Clichy Cedex
NE PEUT RECEVOIR AUCUN FONDS, EFFET OU VALEUR
Activité de Démarchage Bancaire et Financier Enregistré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro 2070619617VB
Adhérent de la Chambre des Indépendants du Patrimoine