

France Italie

N° 470 - 1/05 - Janvier/Février 2005

COMMENT COMBATTRE LA PIRATERIE COMMERCIALE

**Maurizio
GASPARRI**
Ministre italien
des Communications



La suppression des quotas du textile et de l'habillement

par Jacques FAYETTE



MODE / Remise du *Prix France-Italie* par Pierre Cardin à Mario Boselli et Didier Grumbach

Piergiorgio CHERUBINI

Ministre Plénipotentiaire auprès de l'Ambassade d'Italie

Antonio LA GUMINA

Président de la Chambre de Commerce Italienne pour la France

Didier GRUMBACH

Président de la Fédération Française de la Couture

Mario BOSELLI

Président de la Chambre Nationale de la Mode Italienne

Pierre CARDIN

Très grand styliste français d'origine italienne



LES ABRUZZES À L'HONNEUR

Jacques HINTZY
Président
du Comité Français
de l'UNICEF



Vu l'énorme importance des SCI en France (au 1^{er} janvier 2003, l'INSEE en a recensé plus de 700 000), on a considéré utile de fournir au public une idée, bien évidemment non exhaustive, de ce type de société.

La Société Civile Immobilière

par MAURO MICHELINI *

Qu'est-ce qu'une Société Civile Immobilière ?

La SCI est une forme d'association conçue pour construire, gérer, louer un patrimoine immobilier (par exemple maison de famille, résidence secondaire, local professionnel) à plusieurs.

Quelle est l'équivalent d'une SCI dans le droit italien ?

L'équivalent italien est une "Società Semplice" (art. 2251 et suivants du Code Civil Italien), qui est appelée ainsi car elle n'a pas pour objet l'exercice d'une activité commerciale.

Quelles sont les motivations pour la constitution d'une SCI ?

Plusieurs raisons possibles :

A - D'abord, la SCI se présente comme un outil pratique de gestion à plusieurs d'un bien locatif. On peut bien dire qu'elle ressemble à un fond commun immobilier de type familial, dans lequel on injecte de l'argent au fur et à mesure des disponibilités de la famille, pour acheter des immeubles qui seront par la suite loués.

B - Le fait d'être une vraie société suffit à éviter l'indivision qui frappe les immeubles achetés en nom propre.

C - Les statuts peuvent prévoir une clause d'agrément grâce à laquelle les associés peuvent refuser l'achat de la part de tiers non agréés.

D - Les statuts peuvent aussi prévoir que le gérant nommé dans les statuts soit irrévocable (et cela même dans le

cas où il détient 1 % des parts sociales, car la quote-part sur les bénéfices peut être différente de la quote-part sur les parts sociales).

E - Pour les couples non mariés, c'est un outil intéressant car on peut gérer un immeuble en nommant gérant(e) le (a) concubin(e), ce qui permet, en cas de disparition de l'un des deux, que l'autre puisse garder un droit de jouissance sur l'immeuble, tout en indemnisant les héritiers à hauteur de la valeur financière des parts détenues par le défunt.

Quels sont les inconvénients de la SCI ?

A - Afin d'éviter qu'une SCI ne soit considérée comme fictive (ce qui entraînerait de graves conséquences fiscales), il est nécessaire de tenir une comptabilité, de réunir l'A.G. pour approuver les comptes, de décider de l'affectation du bénéfice et de tenir un registre des délibérations.

B - Les associés doivent avoir pleinement conscience qu'ils sont responsables des dettes sociales, proportionnellement à leurs apports. Ce qui signifie qu'ils pourront être concernés au-delà du montant de leur apport initial. Au besoin, ils répondront des dettes avec leur patrimoine personnel.

Quel est le piège de la SCI ?

Les impôts de succession sont en général lourds pour les héritiers, et encore plus lourds pour les legs aux

tiers. De plus, la convention franco-italienne prévoit que "les biens immobiliers comprennent aussi, à l'égard de la France, les actions ou parts d'une personne morale dont l'actif est principalement constitué d'immeubles situés en France ou de droit y afférents".

Par conséquent, les Italiens qui ont vu chez eux l'abolition de l'impôt sur les successions, seraient quand même imposables en France en raison de l'article sus-cité. Pour éviter cela, il est préférable de monter une société à l'étranger (mieux en Italie que dans certains paradis fiscaux), laquelle détient les parts de la société française.

L'unique condition posée par les textes, est que le fisc français puisse connaître les réels bénéficiaires des parts, car, dans le cas contraire, la SCI doit s'acquitter d'une taxe de 3 % par an qui est due sur la valeur locative des immeubles.

Qui peut constituer une SCI ?

La SCI peut être constitué par un acte sous seing privé, par un notaire, un avocat ou un expert-comptable. Les associés peuvent être résidents ou non-résidents (personne physique ou personne morale).

Quel est le coût de constitution d'une SCI ?

Si l'on crée les statuts soi-même, le prix coûtant de la société revient à environ 300 euros.

Par contre, si vous vous adressez à

un conseil, le montant est estimé à environ 1000/1500 euros tout compris.

Quel est le mode de fonctionnement d'une SCI ?

N'oubliez pas qu'une SCI étant une vraie société et qu'elle doit respecter toutes les contraintes prévues à ces effets (voir la réponse concernant les inconvénients de la SCI) ; en outre, vu que c'est une société civile, elle ne peut pas effectuer des actes de commerce.

Cela ne veut pas dire qu'elle ne peut pas vendre un immeuble, mais qu'il est interdit qu'elle le fasse régulièrement, car dans ce cas on bascule sur le régime des sociétés commerciales.

Quels sont les démarches pour la dissolution de la société ?

La société peut être dissoute à la suite d'une réorientation des affaires de la famille. C'est-à-dire, dans le cas d'une vente globale des actifs. Pour faire cela, le simple dépôt d'un P.V. de dissolution de la société est suffisant : une fois réalisé l'actif et payées les dettes sociales, le reliquat pourra être attribué aux associés.

Quel type de fiscalité est-il appliqué pour les SCI ?

La fiscalité d'un immeuble détenu par le biais d'une SCI ne change pas de celle d'un immeuble détenu en nom propre. Cependant, il faut faire la distinction entre les immeubles vides ou meublés, car cela entraîne des conséquences différentes du point de vue fiscale :

- Pour les immeubles vides, le revenu sera déclaré par la société elle-même, mais l'impôt sera payé par l'associé directement au Centre des Impôts des non-résidents de Paris à hauteur de 25 % de son revenu net déclaré (sauf s'il peut démontrer que le taux moyen français d'impôt sur son revenu "mon-

dial" serait inférieur à 25 %). Si les revenus nets déclarés ne dépassent pas 15 000 euros, on peut appliquer le régime du micro-foncier, qui permet un abattement de 40 % sur les revenus bruts déclarés.

- Pour les immeubles meublés, le revenu sera déclaré et l'impôt sera payé par la société elle-même à hauteur de 33 % (taux réduit à 15 % pour les premières années). C'est l'équivalent de l'I.R.E.S.

Dans tous les cas (sauf micro-foncier), les charges sont déductibles sans plafond : sont aussi déductibles les intérêts payés auprès des établissements bancaires, les charges payées auprès de la copropriété, les honoraires (de l'expert-comptable, surtout...), les assurances, la taxe foncière (équivalent de l'ICI italien), etc.

Par conséquent, il est très important d'acheter un crédit bancaire qui soit au

moins équivalent à 80 % de la valeur de l'immeuble, ou encore mieux à 100 % de la valeur si la banque le permet.

Quel est l'impôt sur la plus-value en cas de cession de parts des SCI à prépondérance immobilière ?

A partir du 1^{er} janvier 2004, pour les ressortissants de la Communauté Européenne (Italiens, etc.), la plus-value est taxée à hauteur de 16 % (26-27 % pour les Français) sur la cession de parts sociales des sociétés à prépondérance immobilière, alors qu'elle sera complètement exonérée au bout de 15 ans.

Un bon conseil est de monter une société ayant un capital social qui équivaut à peu près à la valeur de l'immeuble, pour diminuer la plus-value en cas de cession des parts sociales. ■

* Ordine Dottori Commercialisti di Milano
Ordre Experts-Comptables Marseille (FR)
Diplomato Federale di Esperto Contabile (CH)
Revisore Contabile
CT del Giudice - Tribunale di Milano

PER L'ITALIA

Centro Commerciale Internazionale "Il Girasole"
Palazzo Marco Polo UDV 310
S.P. 40 Binasco Melegnano - 20084 Lacchiarella MI
Tel. : 0039 02 900 33 290
Fax : 0039 02 900 93 139
Cell. : 0039 335 62 55 933
E-mail : michelini.mauro@tiscali.it

POUR LA FRANCE

16, rue Alberti - 06000 Nice
Tél. : 0033 (0)4 93 76 83 16
Télécopie : 0033 (0)4 93 76 87 94
Port. : 0033 6 08 99 52 40
E-mail : michelini@wanadoo.fr