

Contact Presse :

consult.in  
Sophie Accaoui  
+ 33 6 30 24 20 28  
[s.accaoui@consult-in.biz](mailto:s.accaoui@consult-in.biz)

indexfi  
accélérateur de liens

# COMMUNIQUE DE PRESSE

indexfi.com vous présente Ignace Boulagnace...  
... son économiste virtuel, professeur en vulgarisation.

Paris, le 27 mai 2015 : indexfi.com, réseau social créé en 2008 et référencant plus de 300 000 professionnels de la Finance, du Droit et du Chiffre, publie une série de fiches signées Ignace Boulagnace, destinées à simplifier la compréhension de notions fiscales ou juridiques complexes.

## L'auteur : Ignace Boulagnace

Né il y a plusieurs décennies, Ignace Boulagnace a commencé sa carrière dans les salles de formation d'une très ancienne banque suisse. Il était en charge des cours dispensés aux très jeunes banquiers. Très rapidement, certains de ses jeunes élèves ont pris l'habitude d'utiliser ses approches ultra simplifiées pour expliquer à leur tour à certains de leurs clients des concepts de gestion habituellement présentés de façon rébarbative. C'est comme cela que lui est venue l'idée de rendre accessibles certaines notions de base de la gestion du patrimoine privé ou professionnel.

Vous recevrez régulièrement les fiches d'Ignace Boulagnace sur des sujets aussi différents que : la SCI, la gestion de patrimoine global, le LBO, la holding ....

## Première « leçon » d'Ignace Boulagnace : la SCI



Une SCI est une société que l'on crée pour acheter et gérer un ou plusieurs biens immobiliers.

La SCI présente plusieurs avantages par rapport à l'achat en nom propre des mêmes biens : *meilleure sécurité, mémoire des dépenses, choix possible d'une fiscalité de société, meilleur outil de gestion, facilité de transmission des parts, cantonnement de l'emprunt à l'opération immobilière, meilleure liquidité en cas de besoin...*

**Pouvez-vous approfondir pour nous ces différents avantages, Ignace ?**

*Meilleure sécurité* : elle découle du fait que la SCI que vous constituez est une personne séparée, nouvelle ; elle a son propre patrimoine et le gère indépendamment des biens des différents associés. On dit d'ailleurs que c'est une nouvelle personne « morale »

**SUITE**

Ainsi, contrairement à un bien propre, personne ne pourra vous saisir, pour des dettes personnelles, les biens détenus via une SCI (pour les entrepreneurs cet avantage n'est pas anodin car en cas de conflit avec une administration, un bien propre est toujours susceptible d'être saisi préventivement).

**Mémoire des dépenses** : si vous détenez un bien directement, l'ensemble des dépenses engagées pour ce bien ne sont pas comptabilisées systématiquement : je parle des frais d'acquisition (déductibles ou non), des frais d'entretien courant ou des sommes avancées par le propriétaire pour combler l'éventuelle différence entre les loyers encaissés et les crédits à rembourser. Dans le cas d'une SCI, un compte spécial appelé « compte courant d'associé » est créé et enregistre toutes ces sommes, qui constituent une dette de la SCI envers l'associé. Grâce à cette mémorisation des dépenses, la SCI pourra vous rembourser ces sommes dès que sa trésorerie le lui permettra, sans vous faire payer d'impôts puisque cet argent est le vôtre.

**Choix possible de la fiscalité de société** : le choix d'acquiescer un bien via une SCI laisse à ses propriétaires la possibilité de choisir entre deux régimes fiscaux : celui de la transparence qui revient à déclarer la différence entre revenus fonciers et déficits fonciers (comme pour un bien détenu directement), et celui de l'impôt société qui permet de déduire chaque année un prorata de la valeur du bien en plus des déficits habituels (intérêts, travaux, frais de gestion et autres). Dans ce dernier cas, vous pouvez annuler totalement votre fiscalité pendant les 15 à 20 premières années, ce qui peut constituer une très sérieuse économie si vous êtes fortement fiscalisé. Attention cependant, cette solution qui semble idéale comporte également un inconvénient en l'état actuel de la fiscalité : si vous vendez après ces nombreuses années de net fiscal, vous devrez déclarer une plus value constituée de la différence entre la valeur de revente et le prix de revient des biens (après amortissements). Une solution à privilégier pour se constituer un patrimoine familial à conserver et à transmettre donc. Dans certains cas, ce régime permet de récupérer la TVA dépensée sur les factures de travaux par exemple, ou de faire jouer des montages plus complexes entre plusieurs sociétés afin d'utiliser la trésorerie des unes ou des autres.

**Facilité de transmission des parts** : céder des parts de SCI est un geste simple qui ne requiert pas de passage obligatoire chez le notaire, ce qui peut rendre les décisions de transmission applicables

sans délai ni formalité autre qu'un simple acte de cession de parts à faire enregistrer ensuite aux impôts et au greffe. Toutefois, il convient de noter que la cession de plus de la moitié du capital est soumise au droit de préemption des communes. Bien sûr, le recours aux conseils d'un notaire ou d'un avocat est fortement conseillé, mais cette souplesse est appréciable en comparaison des formalités diverses exigées lors d'une vente de bien en direct (DIA, expertises diverses, frais d'enregistrements etc.). Dès lors, on comprend que les opérations de transfert de parts de SCI au profit d'un conjoint, d'enfants ou de toute autre personne sont envisageables sereinement et réalisables sans délai.

**Cantonement de l'emprunt** : quand une SCI emprunte, ses associés sont appelés par la banque en qualité de cautions, mais l'emprunteur est bien la SCI, qui met en garantie son patrimoine (l'immobilier acquis). La banque étudie le dossier sous l'angle des recettes et dépenses prévisionnelles de la SCI, et considère en complément la qualité des cautions. Dès lors, la capacité d'emprunt des associés est relativement sauvegardée (exception faite pour le gérant) et n'est pas réduite comme elle le serait dans un emprunt en nom propre ou chacun est appréhendé comme une personne physique dont les capacités d'emprunt sont limitées par le fameux coefficient charges sur revenus. Il n'est pas rare de voir un particulier totalement bloqué dans ses droits à être financé (refus de prêts à la consommation) suite à une opération immobilière en direct. Ce peut être évité en SCI – plus classiquement, en fonction de vos revenus votre banquier sera très rapidement limité dans sa capacité à vous prêter en nom propre alors que les lois encadrant les financements sont bien plus souples dans le cadre d'une SCI.

**Liquidité en cas de besoin** : comme on l'a souligné plus haut, les cessions de parts de SCI étant extrêmement simples sur le plan administratif, vous n'aurez aucun mal en cas de besoin de liquidités à en céder quelques unes à une personne souhaitant investir dans votre opération. Dans ce cas, une simple analyse de la valeur du bien diminuée de l'état des dettes vous indiquera le prix de la part à retenir. Votre nouvel associé n'aura alors qu'à signer les documents de cession. Vous avouerez que c'est plus facile que d'essayer de vendre la moitié du salon de votre appartement locatif !

Pour toute question, n'hésitez pas à m'adresser un mail. Ignace Boulagnace : [contact@indexfi.com](mailto:contact@indexfi.com)

Je ne manquerai pas de vous répondre !

### **A propos de indexfi.com**

*indexfi.com est une plateforme créée par la S.A. Master-Invest. Son fondateur, Lucien Meney, exerce différents métiers de la finance depuis plus de 30 ans (successivement assureur vie, spécialiste des contrats collectifs de retraite et de prévoyance, conseil en gestion de patrimoine puis coordinateur de projets industriels ou financiers). En 2008, fort de ces expériences, il décide de créer le réseau social indexfi.com avec la conviction que l'interprofessionnalité est la véritable prochaine conquête des consultants indépendants.*

Plus d'information sur : [www.indexfi.com](http://www.indexfi.com)