

TRANSMISSION ET OPTIMISATION  
IMMOBILIÈRE PAR CRÉATION D'UNE  
SOCIÉTÉ EN COMMANDITE SIMPLE (SCS)

# BRUZZO DUBUCQ

## Notre identité

Le cabinet Bruzzo Dubucq est un cabinet d'avocats établi à Aix-en-Provence, à Paris et à Genève, spécialisé en droit des affaires, droit des restructurations professionnelles et personnelles, fiscalité et patrimoine.

Maître Cédric DUBUCQ, associé, est en charge des opérations de restructuration immobilières, avec une équipe de quatre collaborateurs.

Maître Philippe BRUZZO, bâtonnier d'Aix-en-Provence, est en charge de la partie contentieuse des dossiers du cabinet.

Notre cabinet de taille humaine accorde une grande importance à développer une relation de confiance réciproque avec chacun de ses clients et partenaires.

## Nos valeurs

En tant que business partner, nous travaillons avec des clients qui nous ressemblent.

**Qualité et rigueur** : nos avocats n'ont de cesse de mettre à jour leurs connaissances pour assurer un conseil sur mesure et conforme aux dernières évolutions.

**Innovation et agilité** : le droit est un outil que nous mettons au service de nos clients, et non une contrainte qu'ils doivent supporter. Si la solution à une problématique n'existe pas, nous la créons pour nos clients.

**Déontologie et loyauté** : tenus au strict respect de notre déontologie, nous accompagnons nos clients en toute transparence, en protégeant leurs informations confidentielles, avec humanité et probité.

## Notre expertise – la SCS

Le cabinet a développé une expertise particulière de la société en commandite simple depuis plus d'un an et demi, tant sur ses aspects juridiques que fiscaux.

Nous sommes pionniers dans la redécouverte de cette forme sociale oubliée, et l'avons étudiée pour en faire le parfait véhicule pour la transmission et la détention immobilière.

Nous avons fait appel à des professeurs de droit fiscal pour travailler sur la solution et choisir la répartition idéale des résultats, de la responsabilité et de la fiscalité.

Car notre vision est que la connaissance doit être partagée, nous avons publié de nombreux articles sur la SCS dans les revues spécialisées, ainsi qu'un livre blanc sur le sujet.

# IR OU IS ? UN DILEMME CORNÉLIEN

## Des alternatives limitées

### Des inconvénients dans les deux régimes

#### A l'IS : Payez plus tard

En cas d'option pour une structure soumise à l'impôt sur les sociétés, l'amortissement permet une **fiscalité favorable sur les loyers**. En revanche, leur reprise lors de la cession de l'actif conduit à une **forte fiscalité lors de la sortie**, à la fois au niveau de la société (plus-value importante) et au niveau des associés (flat-tax sur la distribution). Autrement dit, à l'IS, vous payez plus tard.

#### A l'IR : Payez maintenant

En cas d'option pour une structure soumise à l'impôt sur le revenu, les abattements pour durée de détention permettent une **fiscalité de sortie favorable**, mais l'absence d'amortissement demande un **effort fiscal conséquent sur les loyers**. Autrement dit, à l'IR, vous payez maintenant.

#### La cession temporaire d'usufruit : un fruit défendu

Depuis quelques années, la pratique a développé la cession temporaire d'usufruit, consistant à céder l'usufruit des titres d'une SCI à l'IR à une société soumise à l'IS, afin de profiter de la fiscalité avantageuse de l'IS sur les loyers, tout en conservant la fiscalité de l'IR sur la cession. Toutefois, ce montage, en plus d'être complexe, semble s'être attiré les foudres de l'administration fiscale (CADF/AC n°9-2/2019).

#### Le LMNP : un éden fragile

Le LMNP est souvent vu comme le régime fiscal immobilier parfait, permettant d'amortir le bien tout en bénéficiant des plus-values des particuliers. Toutefois, il présente des limites en raison des seuils légaux à ne pas dépasser (23 000 € et la moitié des revenus globaux). De plus, la pérennité de cet éden fiscal est souvent remise en cause par des propositions visant à unifier la location en meublé et à supprimer le régime LMNP (réforme « CAP 2022 »), laissant craindre sa disparition dans les années à venir.

# LE CASSE-TÊTE DE LA TRANSMISSION

## L'érosion fiscale liée aux droits de mutation

### L'inapplicabilité du pacte Dutreil

Le pacte Dutreil (CGI, art. 787 B) permet de réduire de 75% l'assiette taxable aux droits de mutation à titre gratuit, mais il est inapplicable aux biens locatifs affectés à la gestion du patrimoine privé (non professionnel).

### Les limites du démembrement de propriété

La donation de la nue-propriété des biens immobiliers (ou des parts de SCI) est une solution permettant d'anticiper la transmission à moindre coût grâce à l'application du barème de l'article 669 du CGI. Cependant en pratique, les opérations interviennent souvent quand les donateurs ont plus de 50 ans, ce qui conduit à une valeur de la nue-propriété taxable d'au moins 50% de la valeur des biens. De plus, les donations sont susceptibles de faire l'objet d'un rapport fiscal en cas de déséquilibre entre les héritiers.

## La nécessité de responsabiliser les héritiers dans la gestion des biens

La transmission par donation ou par succession aboutit régulièrement à ce que les héritiers se retrouvent propriétaire d'un patrimoine immobilier dont ils ne maîtrisent pas les fondamentaux de gestion, conduisant à des cessions de l'immobilier familial, à une diminution des revenus, ou pire, à l'abandon du patrimoine immobilier.

**Sans anticipation ni responsabilisation, un patrimoine immobilier peut disparaître totalement en deux ou trois générations.**

# LA COMMANDITE : UN VÉHICULE SUR MESURE

*Basée sur une relation remontant à l'Antiquité, puis légalisée sous Colbert, la SCS est un véhicule permettant d'introduire une corrélation économique et fiscale entre la prise de risque et la rémunération.*

## Une dissociation du capital et de la gestion

Avant d'être une société, la commandite s'apparentait au **bail à cheptel**. Reprise par les républiques maritimes de Gênes et Venise, elle devient une forme sociale à l'époque de la révolution industrielle (Peugeot, Michelin, etc...), puis tombe en désuétude avec la naissance de la SARL en 1925.

Dès l'origine, la commandite se constituait entre deux catégories d'associés :

- Un **commanditaire passif** ;
- Un **commandité actif**, gérant du patrimoine.

Cette dualité de fonctions s'accompagne d'une dualité de responsabilité:

- La responsabilité du **commanditaire** est **limitée à ses apports**;
- Le **commandité** est **responsable indéfiniment** des dettes sociales.

## L'esprit contractuel de la SCS : une prise de risque rémunérée

Dès l'origine, la SCS se singularise par des caractéristiques originales :

- ✓ La **souplesse** (liberté statutaire) ;
- ✓ **L'équilibre** entre la responsabilité du commandité et l'apport financier du commanditaire.

Une **clause de répartition statutaire** permet d'attribuer aux commandités le produit de cession des biens immobiliers, en contrepartie du risque pris sur leur patrimoine et de la gestion du bien pendant la durée d'exploitation.

## Une fiscalité naturellement hybride

Conséquence de l'implication différente des associés dans la société, le résultat fiscal de la SCS est déterminé de façon hybride :

- La **part du commanditaire dans les résultats est soumise chez la société à l'IS** (article 206, 4 du CGI), et le commanditaire n'est imposé qu'à la distribution (flat-tax) ;
- Le **commandité est personnellement imposé à l'IR** sur sa quote-part de résultats, indépendamment des distributions.

# SYNTHÈSE RÉCAPITULATIVE

	<b>Commanditaire</b>	<b>Commandité</b>
Fonction	Associé passif	Gérant actif
Responsabilité	Limitée aux apports	Indéfinie et solidaire
Rémunération	Perception des loyers	Perception du prix de cession
Répartition	Majoritaire	Minoritaire
Qualité juridique	Non commerçant	Commerçant
Régime fiscal	IS	IR

# UN VÉHICULE TAILLÉ POUR LA LOCATION NUE

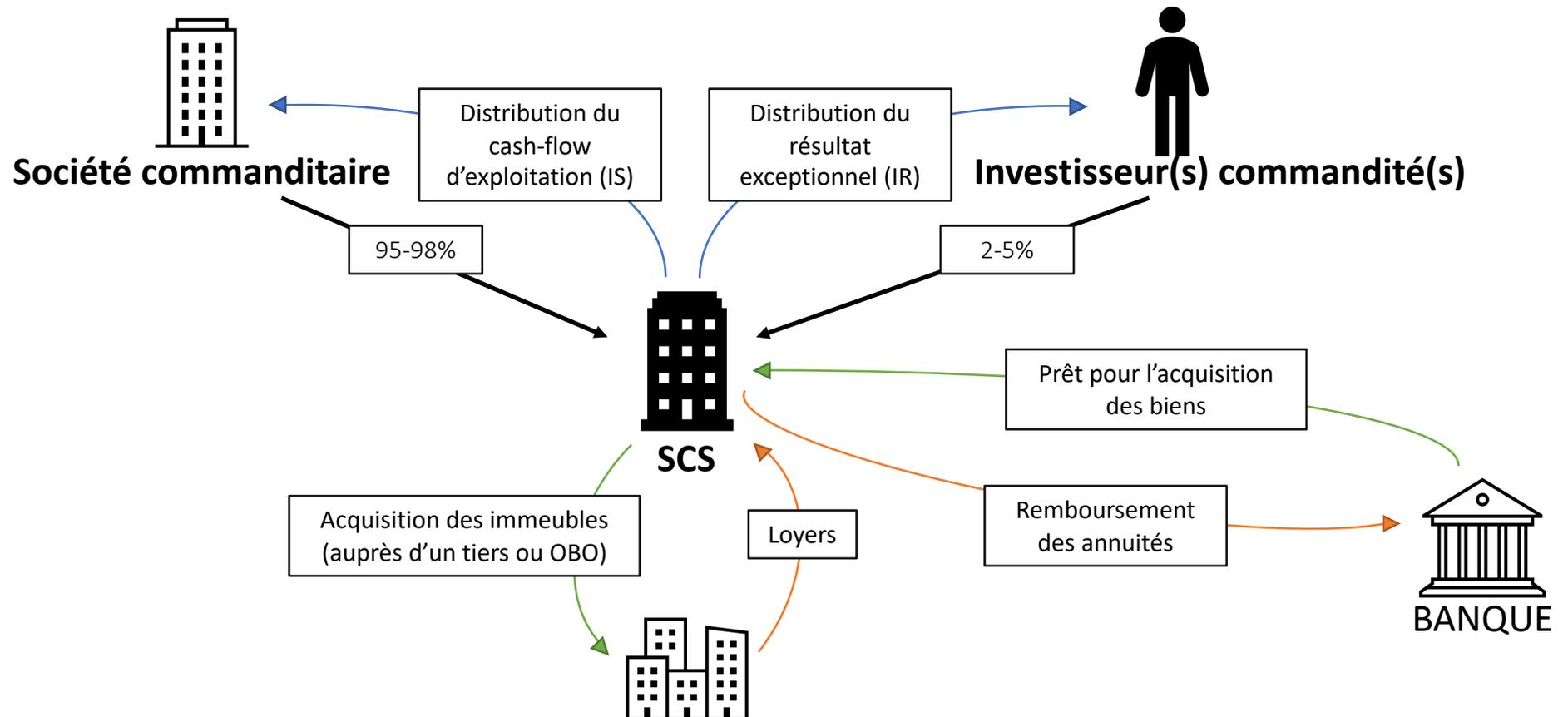
## Les investissements optimisés en SCS

- ✓ Les locaux nus à usage d'habitation
- ✓ Les bureaux non équipés
- ✓ Les propriétés agricoles et viticoles

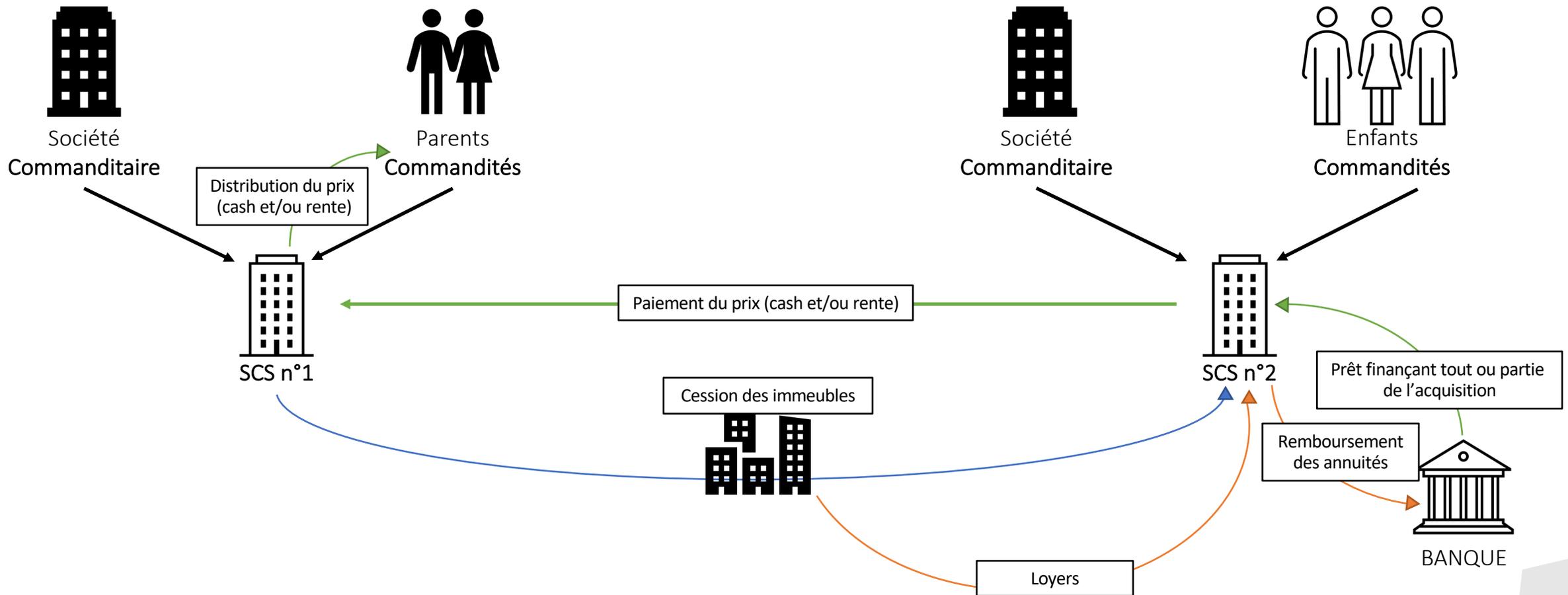
## Les investissements neutres en SCS

- ✗ L'achat pour revendre (les revenus du commandité sont traités comme ceux du marchand de biens : pas d'abattement pour durée de détention)
- ✗ La location meublée à usage d'habitation (y compris la para-hôtellerie) ou la location de bureaux équipés
- ✗ La résidence principale (en l'absence de loyer, la présence d'un associé à l'IS n'apporte rien : acte anormal de gestion)

# LA SCS COMME VÉHICULE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER



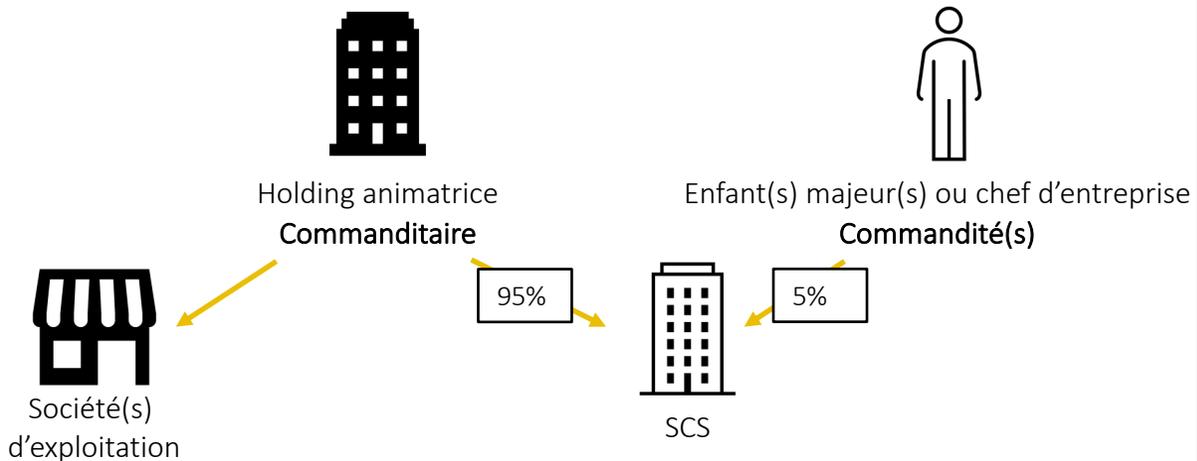
# LA SCS COMME VÉHICULE DE TRANSMISSION



# LA RÉSILIENCE DE LA SCS : UN VÉHICULE SUR-MESURE

## Exemple 1 : Le remploi des liquidités dormantes d'une société

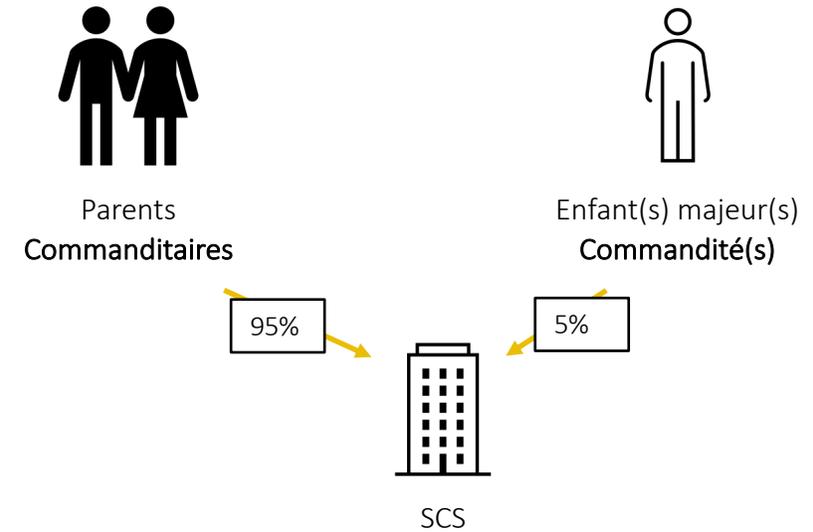
- Apport en compte-courant réalisé par la holding (ou société d'exploitation directement) grâce aux liquidités accumulées ;
- Transmission progressive du patrimoine aux enfants ou cash-out du chef d'entreprise après la détention.



## Exemple 2 : La SCS familiale

- Schéma de transmission de l'immobilier
- Prix de cession défiscalisé pour les enfants
- Revenus locatifs pour les parents
- Transmission naturelle par l'effet du temps : remboursement du crédit + abattements pour durée de détention

Possibilité de céder l'immobilier à une nouvelle commandite à chaque génération.



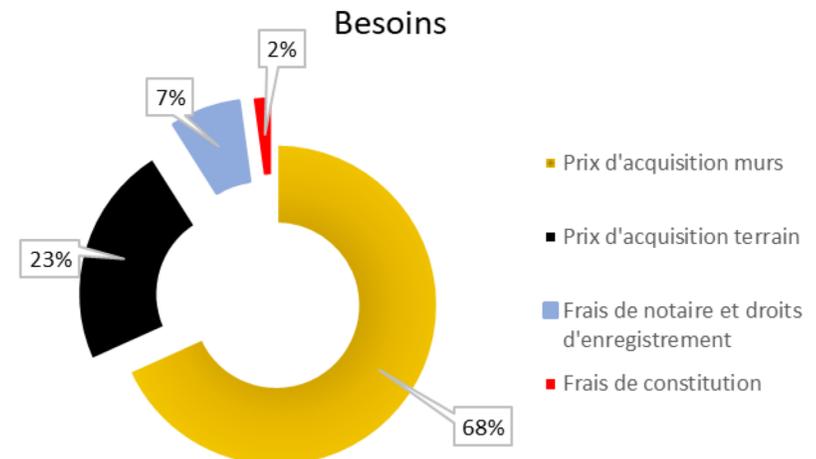
# EXEMPLE CHIFFRÉ

---

# DONNÉES DE BASE

Charges	
AMORTISSEMENT (années)	20
Charges d'entretien annuelles	4000
Coût de suivi annuel	3 500,00 €
Dates clés	
Date d'acquisition du bien en SCS	01/01/2021
Clôture du premier exercice	31/12/2021
Rentabilité	
Taux d'inflation immobilière	0%
Taux d'inflation loyer	0,5%
Loyer année N	213 220,00 €
Situation fiscale	
Taux marginal d'imposition	30%
Répartition du résultat	
Participation commanditaire loyers	97%
Participation commandité loyers	3%
Participation commanditaire PV	3%
Participation commandité PV	97%

Immeuble 1	
BESOINS	
Prix d'acquisition murs	1 591 500,00 €
Prix d'acquisition terrain	530 500,00 €
Frais de notaire et droits d'enregistrement	159 150,00 €
Frais d'agence	0,00 €
Frais de constitution	50 000,00 €
TOTAL	2 331 150,00 €
RESSOURCES	
Capital	1 000,00 €
Crédit-vendeur	0,00 €
Emprunt (1,30%)	2 330 150,00 €
TOTAL	2 331 150,00 €



# PRÉVISIONNEL (5 PREMIÈRES ANNÉES)

	2021	2022	2023	2024	2025
<b>LOYERS</b>	<b>213 220 €</b>	<b>214 286 €</b>	<b>215 358 €</b>	<b>216 434 €</b>	<b>217 516 €</b>
Amortissements	79 575 €	79 575 €	79 575 €	79 575 €	79 575 €
Honoraires	0 €	3 500 €	3 500 €	3 500 €	3 500 €
Frais bancaires	340 €	340 €	340 €	340 €	340 €
Charges d'entretien	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €
Taxe foncière	22 000 €	22 000 €	22 000 €	22 000 €	22 000 €
Intérêts du compte courant d'associé	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Intérêts emprunt (assurance incluse)	29 450 €	27 598 €	25 722 €	23 821 €	21 896 €
Frais d'acquisition	209 150 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Résultat comptable</b>	<b>-131 295 €</b>	<b>77 273 €</b>	<b>80 221 €</b>	<b>83 198 €</b>	<b>86 206 €</b>
Résultat fiscal IS avant imputation des déficits	-127 356 €	74 955 €	77 814 €	80 702 €	83 620 €
Imputation déficits	0 €	74 955 €	52 402 €	0 €	0 €
Résultat fiscal IS	-127 356 €	0 €	25 412 €	80 702 €	83 620 €
Résultat fiscal IR	4 723 €	4 705 €	4 794 €	4 883 €	4 973 €
Impôt sur les sociétés	0 €	0 €	3 812 €	16 364 €	17 093 €
<b>Résultat net après IS</b>	<b>-131 295 €</b>	<b>77 273 €</b>	<b>76 409 €</b>	<b>66 835 €</b>	<b>69 113 €</b>
Déficit reportable	-127 356 €	-52 402 €	0 €	0 €	0 €

# Prévisions en SCI IR sur 30 ans

	Nombre d'années de détention	5	15	30
<b>Exploitation</b>	(a) Cumul CAF	802 628 €	2 632 776 €	5 755 219 €
	(b) Cumul résultat imposable	802 628 €	2 632 776 €	5 755 219 €
	(c) Impôt sur le revenu (b x 47,2%)	378 840 €	1 242 670 €	2 716 463 €
	(d) Capital emprunt remboursé	726 839 €	2 330 150 €	2 330 150 €
	(e) Liquidités disponibles associés (a - c - d)	-303 051 €	-940 044 €	708 605 €
<b>Cession</b>	(f) Prix de cession	2 122 000 €	2 122 000 €	2 122 000 €
	(g) Plus-value imposable	0 €	0 €	0 €
	(h) Impôt sur le revenu (g x 36,2%)	0 €	0 €	0 €
	(i) Remboursement du solde de l'emprunt	1 603 311 €	0 €	0 €
	(j) Liquidités disponibles associés après cession et remboursement de l'emprunt (f - h - i)	518 689 €	2 122 000 €	2 122 000 €
<b>Total</b>	<b>(h) Total net disponible pour les associés (e + j)</b>	<b>215 637 €</b>	<b>1 181 956 €</b>	<b>2 830 605 €</b>

# Prévisions en SCI IS sur 30 ans

	Nombre d'années de détention	5	15	30
<b>Exploitation</b>	(a) Cumul CAF (avant IS)	802 628 €	2 632 776 €	5 755 219 €
	(b) Cumul résultat imposable	195 603 €	1 230 001 €	3 954 569 €
	(c) Impôt sur les sociétés (taux 15 ou 25%)	38 657 €	259 136 €	883 098 €
	(d) Capital emprunt remboursé	726 839 €	2 330 150 €	2 330 150 €
	(e) Liquidités disponibles société (a - c - d)	37 132 €	43 490 €	2 541 970 €
	(f) Flat-tax (e x 30%)	11 140 €	13 047 €	762 591 €
	(g) Liquidités nettes pour les associés (e - f)	25 992 €	30 443 €	1 779 379 €
<b>Cession</b>	(f) Prix de cession	2 122 000 €	2 122 000 €	2 122 000 €
	(g) VNC	1 724 125 €	928 375 €	530 500 €
	(h) Plus-value imposable (f - g)	397 875 €	1 193 625 €	1 591 500 €
	(i) IS (h x 25%)	99 469 €	298 406 €	397 875 €
	(i) Remboursement du solde de l'emprunt	1 603 311 €	0 €	0 €
	(j) Liquidités disponibles société après cession et remboursement de l'emprunt (f - i - j)	419 220 €	1 823 594 €	1 724 125 €
	(k) Flat-tax (j x 30%)	125 766 €	547 078 €	517 238 €
(l) Liquidités disponibles associés (j - l)	293 454 €	1 276 516 €	1 206 888 €	
<b>Total</b>	<b>(m) Total net disponible pour les associés (g + l)</b>	<b>319 446 €</b>	<b>1 306 958 €</b>	<b>2 986 267 €</b>

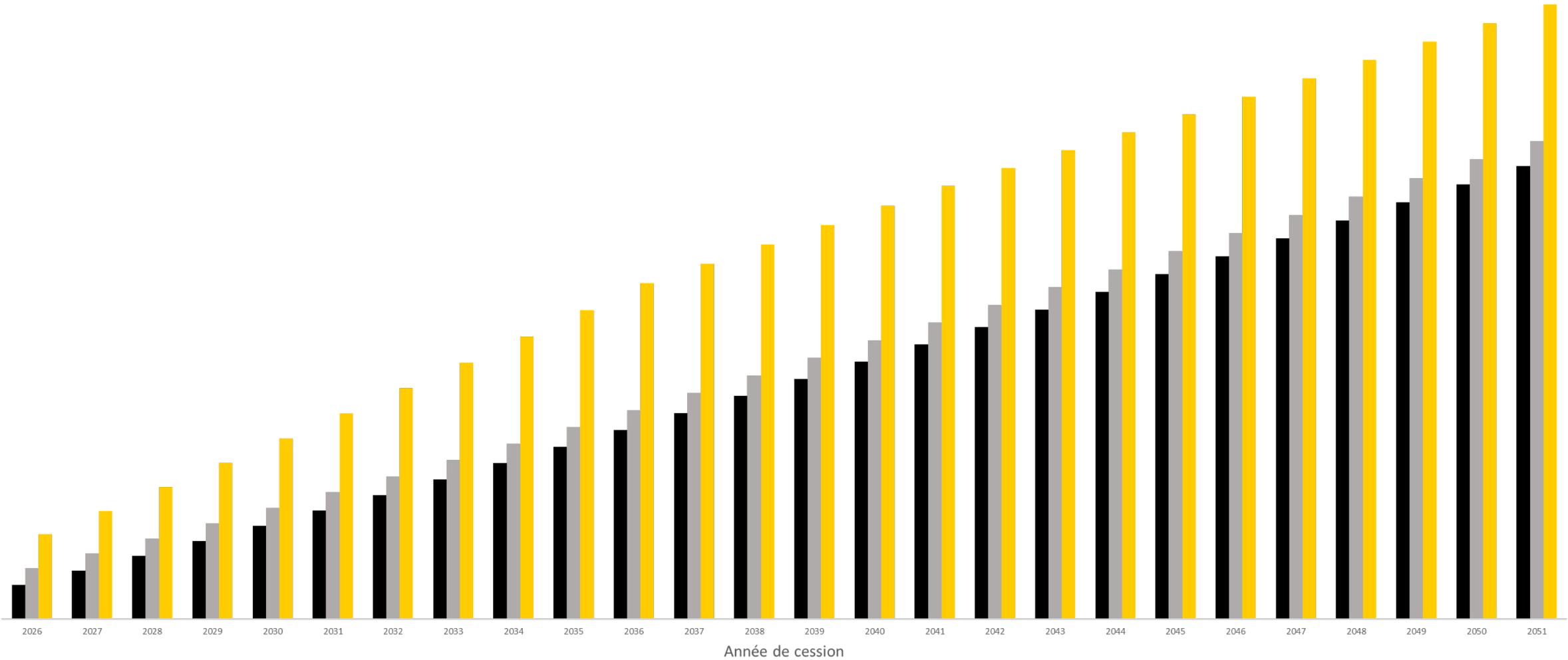
# Prévisions en SCS sur 30 ans

		Nombre d'années de détention		
		5	15	30
Exploitation	(a) Cumul CAF (avant IS)	802 628 €	2 632 776 €	5 755 219 €
	(b) Cumul résultat imposable à l'IS (97%)	189 734 €	1 193 101 €	3 835 932 €
	(c) Cumul résultat imposable à l'IR (3%)	24 079 €	78 983 €	172 657 €
	(d) Impôt sur les sociétés (b x taux 15 ou 25%)	37 268 €	249 990 €	853 518 €
	(d) Capital emprunt remboursé	726 839 €	2 330 150 €	2 330 150 €
	(e) Liquidités disponibles société (a - c - d)	38 521 €	52 636 €	2 571 551 €
	(f) Dont attribué au commanditaire (97% x e)	37 365 €	51 057 €	2 494 404 €
	(g) Dont attribué au commandité (3% x e)	1 156 €	1 579 €	77 147 €
	(h) Flat-tax commanditaire (30% x f)	11 209 €	15 317 €	748 321 €
	(i) IR commandité (47,2% x c)	11 365 €	37 280 €	81 494 €
	(j) Net disponible commanditaire (f - h)	26 155 €	35 740 €	1 746 083 €
	(k) Net disponible commandité (g - i)	-10 210 €	-35 701 €	-4 347 €
	Cession	(l) Prix de cession	2 122 000 €	2 122 000 €
(m) VNC		1 724 125 €	928 375 €	530 500 €
(n) Plus-value imposable à l'IS ([f - g] x 3%)		11 936 €	35 809 €	47 745 €
(o) IS (n x 25%)		2 984 €	8 952 €	11 936 €
(p) Remboursement du solde de l'emprunt		1 603 311 €	0 €	0 €
(q) Liquidités disponibles société après cession et remboursement de l'emprunt (l - o - p)		515 705 €	2 113 048 €	2 110 064 €
(r) Dont attribué au commanditaire (3% x q)		15 471 €	63 391 €	63 302 €
(s) Dont attribué au commandité (97% x q)		500 233 €	2 049 656 €	2 046 762 €
(t) Flat-tax commanditaire (30% x r)		4 641 €	19 017 €	18 991 €
(u) Impôt sur la plus-value immobilière commandité		0 €	0 €	0 €
(v) Net disponible commanditaire sur cession (r - t)		10 830 €	44 374 €	44 311 €
(w) Net disponible commandité sur cession (s - u)	500 233 €	2 049 656 €	2 046 762 €	
Total	(x) Total disponible commanditaire (j + v)	36 985 €	80 114 €	1 790 394 €
	(y) Total disponible commandité (k + w)	490 024 €	2 013 955 €	2 042 414 €
	Total net disponible associés (x+y)	527 009 €	2 094 069 €	3 832 809 €

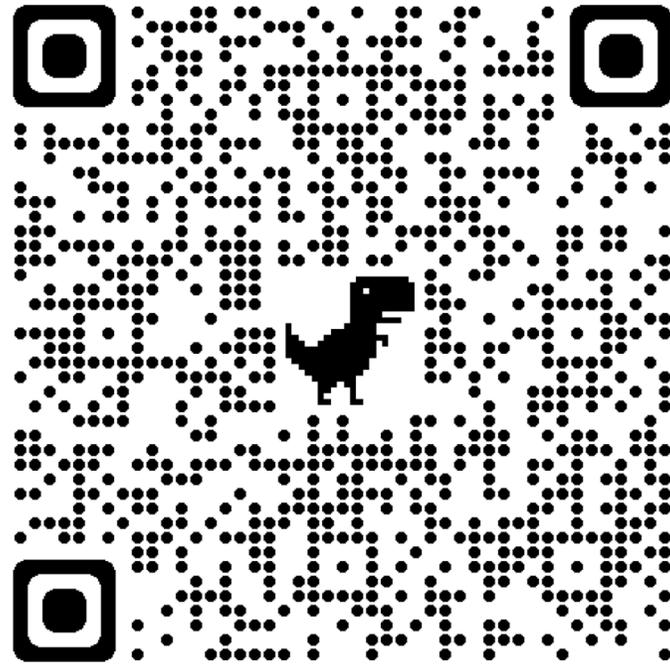
# COMPARATIF SCS / SCI IR / SCI IS

■ SCI IR ■ SCI IS ■ SCS

Cash net disponible pour les associés (loyers + cession)



# BRUZZO DUBUCQ



Scannez ce QR Code pour visiter notre page dédiée et  
demander notre présentation de la SCS

Cette publication diffuse des informations fiscales, juridiques ou sociales à caractère général. Cette publication ne peut se substituer à des recommandations ou à des conseils de nature fiscale, juridique ou sociale. Les informations contenues dans cette publication ne constituent en aucune manière un conseil personnalisé susceptible d'engager, à quelque titre que ce soit, la responsabilité des auteurs et / ou du cabinet Bruzzo-Dubucq. Cette publication est la propriété de Bruzzo-Dubucq. Toute reproduction et / ou diffusion, en tout ou partie, par quelque moyen que ce soit, est interdite sans autorisation préalable.