

THÈME

296

3 questions à : Julien Trokiner

« Le Carrefour du droit est un surprenant laboratoire juridique ! »



Avec désormais six éditions à son actif, le Carrefour du droit qui s'est tenu le 10 décembre 2013 est devenu LE rendez-vous annuel incontournable pour les juristes.

Julien Trokiner, notaire qui a animé l'atelier « SCI, outil d'optimisation familiale et fiscale », à la deuxième place des conférences les plus fréquentées, évoque l'événement. Il en profite pour mettre en lumière certains aspects pratiques des sociétés civiles immobilières.

1 Comment expliquer cet engouement du public du Carrefour du droit pour la SCI ?

Le Carrefour du droit est une véritable université d'hiver dédiée à l'éclectisme juridique ! La SCI, sujet que j'avais à cœur de traiter, n'est pas l'apanage d'une seule profession, mais un dénominateur commun de l'inter-professionnalité. Sous son apparente simplicité, elle constitue un authentique Carrefour du droit, avec ses aspects juridiques, fiscaux et comptables ! Le professionnel doit prendre conscience du rôle « transversal » de la SCI et de son utilité multiple, présente tantôt dans une succession, une liquidation de régime matrimonial, tantôt lors d'une donation ou d'une acquisition immobilière.

Notons la formidable compatibilité de la SCI avec le démembrement de propriété et les stratégies de donation pré-cession, ou encore sa souplesse pour contourner les difficultés liées aux incapacités. Toutefois la SCI n'est pas la solution idoine pour la location meublée ou la « protection de la résidence principale » (risques de remise en cause du droit viager au logement et de l'abattement ISF de 30 %). Dans le contexte fiscal actuel, pourquoi ne pas saisir l'éventualité de limiter l'impact de droits de transmission, ou d'atténuer l'effet du régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers ?

2 Quels sont les avantages de la donation de parts sociales de SCI sur celle de l'immeuble en direct ?

Sous réserve de la faisabilité fiscale (imposition éventuelle des plus-values), on peut citer l'exemple de trois libéralités issues de la loi du 23 juin 2006. D'abord, la donation-partage transgénérationnelle : la mise en société d'une propriété familiale « historique », suivie d'une transmission de parts sociales, évitera les désagréments d'une indivision précaire et compliquée sur trois ou quatre générations, tout en facilitant la mise en place d'une gouvernance parentale. La donation graduelle : si la donation porte sur des parts sociales, les arbitrages immobiliers *via* la SCI ne seront pas entravés. Enfin, la donation résiduelle de titres sociaux, à l'inverse de celle ayant l'immeuble pour objet direct, protégera efficacement le second gratifié : en cas d'aliénation de l'immeuble par le premier gratifié par le truchement de la SCI, le résidu de substance sociale profitera intégralement au bénéficiaire de second rang. Par ailleurs, il est essentiel d'avoir à l'esprit la jurisprudence de la Cour de cassation en 2013, qui a requalifié la donation-partage portant sur des quotes-parts indivises d'immeubles en donation entre vifs... Tel n'aurait pas été le cas d'une donation-partage portant attribution divise des parts sociales d'une SCI !

3 Pouvez-vous dire un mot du parallèle « société civile/société d'acquêts » que vous avez dressé en fin d'atelier ?

Société civile et société d'acquêts sont souvent préconisées en cas de problématique de rééquilibrage patrimonial entre époux mariés en séparation de biens. Cependant, il ne faut pas les confondre. La société civile est dotée de la personnalité morale et ses statuts sont modifiables à certaines conditions de majorité. La société d'acquêts – qui n'a de « société » que le nom – s'en distingue nettement : elle ne possède pas d'autonomie propre et son dispositif obéit au formalisme de l'immutabilité des conventions matrimoniales. Ces deux concepts peuvent se cumuler : il est possible d'apporter des parts de société civile à un régime de société d'acquêts, comme il est envisageable de faire apport d'un immeuble, dépendant déjà d'une société d'acquêts, à une société civile. Dès lors, une large place pourrait être réservée à l'imagination rédactionnelle. Ne pourrait-on pas prévoir qu'un futur compte courant d'associé, détenu personnellement par un époux dans la société civile, en cas d'intégration dans ladite société civile au cours d'une augmentation de capital, aura pour effet d'intégrer à la société d'acquêts les parts sociales nouvellement créées, sans donner lieu à récompense... ni changement de régime matrimonial ? Vous le constatez, le Carrefour du droit est aussi un surprenant laboratoire juridique !

PROPOS RECUEILLIS PAR CATHERINE LARÉE

« Lors de cette journée, notaires, avocats et professeurs animent 40 conférences sur des thèmes emblématiques – successions, divorce, donation avant cession, TVA immobilière, baux commerciaux – ou autres – « chronologie du couple », « patrimoine des aînés »... Pour mener à bien son parcours, chaque participant opte pour quatre étapes. » précise **Élodie Boutiron**, organisatrice pour LexisNexis du Carrefour du droit.