

DISSOCIER LA PERSONNALITÉ MORALE

- Une société civile permet à plusieurs personnes de détenir et de gérer ensemble un ou plusieurs biens immobiliers.
- Une société civile est une personne morale distincte des associés qui doit avoir une vie propre.
- Une société civile permet d'organiser juridiquement la détention et la gestion d'un patrimoine immobilier qui appartient à la société elle-même.
- Les parts de la société sont détenues par les associés et réparties entre eux proportionnellement au montant de leurs apports respectifs.
- L'existence de cette autonomie de la personne morale doit apparaître au travers :
 - . une comptabilité rigoureuse,
 - . une vie juridique conforme aux obligations légales.

FACILITER LA DÉTENTION ET LA GESTION

- Une société civile permet d'organiser la détention du patrimoine immobilier et de faciliter la gestion de celui-ci, en particulier si plusieurs personnes sont impliquées.
- Une société civile permet notamment de définir clairement les rôles et les responsabilités de chaque associé dans la gestion de la société et des biens immobiliers qu'elle détient.
- La valeur profite indirectement aux associés par l'intermédiaire des parts sociales, et la gestion, qui relève des pouvoirs du gérant, associé ou non.

DÉTENIR L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL

- La création d'une société civile permet de dissocier le patrimoine immobilier de chaque associé de son patrimoine personnel et de son activité professionnelle.
- Cette dissociation permet, en principe, de préserver ce patrimoine des créanciers professionnels qui, en cas de difficultés financières rencontrées par la société d'exploitation, ne pourront pas saisir le patrimoine de la société civile.

TRANSMETTRE AUX HÉRITIERS

- Via une société civile, la transmission du patrimoine, est simplifiée voire moins onéreuse.
- Une société civile peut être utilisée pour organiser la transmission graduelle d'un patrimoine immobilier entre plusieurs membres d'une famille.
- La transmission de parts sociales permet d'utiliser les abattements fiscaux de manière optimale.
- Les parts sociales peuvent être transmises avec réserve d'usufruit tout en laissant au donateur, au moyen de l'adaptation des statuts avec des clauses spécifiques, le contrôle de la société.

DECLARER FISCALEMENT

Les associés doivent opter pour assujettir la société civile soit à l'impôt sur le revenu soit à l'impôt sur les sociétés.

Cette dichotomie est parfaitement résumée par l'adage « *il faut vivre à l'impôt sur les sociétés et mourir à l'impôt sur le revenu* ».

