

# La société civile de portefeuille : l'outil patrimonial anti-ISF



ISF Par Karl Toussaint du Wast  
Publié le 11/05/2017 à 10:23 - Mis à jour le 11/05/2017 à 10:25

**Vous avez certainement déjà entendu parler des SCI et peut-être en avez-vous déjà dans votre patrimoine pour gérer tout ou partie de vos actifs immobiliers. Mais connaissez-vous la société civile de portefeuille (SCP) ? Découverte de cet outil patrimonial anti-ISF avec Karl Toussaint du Wast, co-fondateur de Netinvestissement.fr.**

La société civile de portefeuille (appelée également société civile patrimoniale) est un outil de gestion et d'optimisation patrimoniale particulièrement efficace, bien que peu connu du grand public qui vous permettra de gérer vos avoirs financiers et immobiliers tout en optimisant l'impôt sur les revenus mais également l'ISF. Découverte de cet outil patrimonial sensible, mais redoutable.

## Une SCP : qu'est-ce que c'est ?

Au même titre que pour une SCI, la société civile patrimoniale prend la forme d'une personne morale qui peut, selon son objet social, détenir des valeurs mobilières et/ou de l'immobilier. Comme toute société, elle a la possibilité d'opter pour la fiscalité à l'IR (dans ce cas la société sera considérée comme «transparente») ou à l'IS. Si vous optez pour la 2ème option, vous devrez déclarer et réaliser un bilan et bénéficierez alors de tous les avantages inhérents à ce type de société.

## Une SCP : pour quoi faire ?

La société civile patrimoniale est d'abord, comme son nom l'indique, un outil de gestion patrimonial. Il permet bien entendu de gérer un patrimoine à plusieurs (conjoint(e)s, enfants, associés etc) mais également et surtout d'optimiser la fiscalité pendant la vie des associés, et au moment du décès.

### A LIRE AUSSI

Publié le 21/02/2017  
**L'ISF survivra-t-il à l'élection présidentielle ?**

Ainsi, comme nous allons le voir, la SCP permet d'optimiser la fiscalité sur les revenus générés par les placements mais également d'optimiser fortement l'ISF.

Le démembrement en «circuit fermé» : l'arme ultime anti-ISF

Si vous avez la joie et le «privilège» d'être assujetti(e) à l'ISF vous n'êtes alors pas sans savoir que c'est l'usufruitier qui en est redevable. En effet, si vous détenez de actifs en nue-propriété, la valeur concernée ne rentre alors pas dans le calcul de la base taxable. Au travers de votre SCP, vous avez donc la possibilité de démembrer tout ou partie de vos avoirs financiers ou immobiliers (biens immobiliers, contrats d'assurance-vie etc). Vous apporteriez alors à la société civile l'usufruit. En théorie donc c'est à elle qu'incomberait la charge de régler l'ISF. Seulement voilà : l'ISF n'est dû que par des personnes physiques. Or la SCP est une personne... morale. Donc : plus d'ISF à payer : CQFD.

Avec cet apport à la SCP, cette dernière va pouvoir dégager des revenus qui seront donc taxés sur la base de la fiscalité à l'IS : 15% jusqu'à 38120 € de résultats puis 33% au-delà. Vous l'aurez compris, le régime fiscal des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés peut également s'avérer un choix gagnant pour vous notamment si vous êtes à la tranche à 41% ou supérieure.

**ATTENTION** : A ce stade, il est toutefois important que vous sachiez et que vous ayez conscience que si cette «mécanique» est parfaitement légale du point de vue des textes de loi, les services fiscaux ne sont pas pour autant dupes ni aveugles. Il est fort probable qu'ils comprennent vite «votre petit jeu». A ce titre, vous devez vous attendre à vous faire «étudier» par les services fiscaux qui risqueraient de roder autour pour chercher la faille. Pour cette raison, nous vous conseillons de vous faire conseiller et accompagner dans sa mise en place (les avocats fiscalistes sont «habités» et connaissent les démarches à effectuer pour traiter avec les services fiscaux).

Mais l'avantage de la SCP ne s'arrête pas à cela...

## Des revenus non imposables grâce à la SCP !

Si vous disposez de liquidités à titre personnelle, il peut être très judicieux d'utiliser la SCP pour optimiser la fiscalité sur les revenus. Pour ce faire, rien de plus simple :

1. Vous apportez vos liquidités à la société en compte courant d'associés
2. La société place cet argent (SCPI, contrat de capitalisation etc) et génère des revenus.
3. Ces revenus seraient, en théorie imposables à l'IS comme tout bénéfice réalisé par une société. Seulement voilà, la SCP a une « dette » envers vous dans la mesure où vous avez prêté cette somme par apport en compte courant.
4. Au travers d'une convention que vous aurez préalablement rédigé avec votre SCP, elle va donc procéder au remboursement progressif de votre compte courant grâce aux revenus générés par les placements. Ce remboursement étant considéré comme une charge, elle viendra alors en déduction du résultat. Ainsi, tant que la société doit encore rembourser un associé de son compte courant, elle ne paiera pas d'impôts sur les revenus dégagés, et vous, de votre côté, vous percevrez des revenus non imposables puisqu'il s'agira du remboursement d'une dette...
5. Vous pourriez même pousser l'optimisation en vous faisant rémunérer votre compte courant. Attention dans ce cas toutefois à bien respecter les règles de bon usage en la matière.
6. N'oubliez pas que la SCP soumise à l'IS bénéficie du même régime fiscal que toute société commerciale classique soumise à l'IS (taux d'imposition réduit à 15% jusqu'à 38120 €).

## SCP et le levier de la dette

Si la société en a la possibilité (ou si vous avez apporté à la société des liquidités nantissables notamment via un contrat de CAPI par exemple), n'hésitez pas à utiliser le levier de la dette. Faites emprunter votre société pour acquérir ou investir dans l'immobilier. La dette est déductible et l'acquisition amortissable comptablement ce qui, là encore, vous permet d'optimiser la fiscalité globale de la société (et donc la vôtre).

**ATTENTION** : toutefois, n'oubliez pas que, dans la mesure où votre société civile de portefeuille est à l'IS, elle ne bénéficiera pas des abattements pour durée de détention immobilier (comme un particulier) et sera à ce titre assujettie «plein pot» sur la fiscalité sur les plus-values.

## SCP et transmission : avantages fiscaux

la détention d'une SCP permet d'éviter la double imposition pour vos ayants droits. En effet, généralement le conjoint survivant bénéficie de l'usufruit de la succession, qui s'éteint à son décès. La pleine propriété est alors reconstituée au bénéfice des enfants.

Si vous détenez un portefeuille de valeurs mobilières, il vous sera alors difficile de prouver que le démembrement initial porte toujours sur ce même portefeuille.

La SCP permet d'éviter ce désagrément car le démembrement porte directement sur les parts sociales de la société et non plus sur les valeurs qu'elle contient. La transmission s'effectuera donc en dehors de toute fiscalité par la simple extinction de l'usufruit du conjoint survivant sur les parts.

## Faites vous accompagner

Vous l'aurez certainement compris ; si l'outil SCP peut s'avérer très efficace si il est envisagé de ne pas se tromper et de le faire, côté de rien. Aussi, si vous envisagez de recourir à ce type de société civile, faites appel aux services de votre conseiller en gestion de patrimoine, votre avocat fiscaliste, voire même votre expert-comptable (s'il dispose d'un service adapté) pour vous aider dans sa mise en place. La rédaction de l'objet social de la société peut notamment s'avérer déterminante dans les possibilités que la SCP pourra vous offrir plus tard.

### Conclusion

Si vous êtes redevable de l'impôt de Solidarité sur la Fortune, si vous disposez de liquidités significatives à titre personnel et que vous cherchez un moyen d'optimiser les revenus du capital sans être trop alourdi par une fiscalité lourde, si vous souhaitez préparer la transmission / succession de votre patrimoine, alors la SCP est un outil qui devrait vous convenir. Rapprochez-vous de votre conseiller patrimonial afin qu'il vous aide dans sa mise en place et qu'il vous explique en détail les tenants et aboutissants d'une telle structure. Enfin gardez en tête que la création d'une SCP n'a de sens que si vous cherchez à optimiser un patrimoine d'au moins un million d'euros.

**VIDÉOS À LA UNE**

**Immobilier : la hausse des prix et des ventes s'accélère**

Engagée en 2015, confirmée en 2016, la reprise se poursuit dans le neuf comme dans l'ancien.

Toutes les vidéos >

**OFFRE DE STAGE**

**Le Revenu**

**EXCLUSIF**

Liberté ÉCONOMIQUE FRANÇAISE

**GUIDE FISCAL NUMÉRIQUE**

**ÉVÈNEMENTS & SALONS**

**Forum-débat Le Conservateur**

Conférence-débat animée par Robert Monteux, directeur du Revenu et Gilles Ulrich, président du Directoire du Groupe...

Tous les événements >

**LES DERNIÈRES INFOS**

le 11/05/2017 à 10:51  
**Generali veut développer la gestion d'actifs**

le 11/05/2017 à 10:07  
**La Bourse de Paris, en petite forme (-0,08%), consolide ses gains**

le 11/05/2017 à 10:04  
**VILMORIN & CIE : INFORMATION MENSUELLE RELATIVE AU NOMBRE TOTAL DE DROITS DE VOTE ET D' ACTIONS COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL**

le 11/05/2017 à 09:35  
**France: le déficit courant se creuse fortement en 2016 (BdF)**

le 11/05/2017 à 08:37  
**L'euro monte légèrement face au dollar**

Toutes les brèves >

**BOUTIQUE LE REVENU**

Avec le Kiosque et la Librairie, retrouvez l'Hebdo, le Magazine Placements, les guides et hors-séries du Revenu ainsi que des livres de référence sélectionnés par la Rédaction.

DÉCOUVRIR

**Les Trophées 2017 des meilleurs contrats Assurance Vie**

Retrouvez notre Palmarès **des Trophées 2016 des meilleurs Sicav et Fonds**

**Le Quotidien du Revenu** L'information boursière chaque jour

Recevez-le en cliquant ici

**AGENDA DES SOCIÉTÉS**

Le 11/05/2017 à 02h00  
**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE Harvest**

Le 11/05/2017 à 02h00  
**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE Budget Telecom**

Le 11/05/2017 à 02h00  
**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE JCDecaux**

Toutes les dates >

**EDITIONS NUMÉRIQUES**

SPECIAL ELECTIONS LES SOLUTIONS POUR VOTRE ARGENT

FEUILLETER

**DEVENIR ABONNÉ**

Avec Le Revenu, choisissez votre formule et accédez aux avantages et aux services réservés aux abonnés. Ne ratez plus aucun conseil !

**GAGNER 15% PAR AN C'EST POSSIBLE**

**gérants Bourse**

S'ABONNER

Trouvez le revenu en kiosque >

**QUESTION À LA REDACTION**

Le 11/05/2017 à 08:54  
**Déclaration de revenus: Est-il possible de faire valoir les abattements pour durée de détention....et...**