

SCI entre époux : avantages et pièges

Beaucoup de couples créent une SCI ensemble sans se poser la question du régime matrimonial — pourtant c’est un des points qui change le plus la donne, notamment en cas de séparation ou de succession.

Pourquoi les couples utilisent une SCI

- **Éviter l’indivision** : sans SCI, un bien acheté à deux est en indivision, où chaque décision (vente, travaux) demande l’accord unanime. La SCI permet des règles de gestion définies dans les statuts (majorité, gérant désigné).
- **Faciliter la transmission** : donner des parts de SCI à ses enfants est plus simple et plus flexible que donner un bien en direct.
- **Protéger le conjoint survivant** : les statuts peuvent prévoir des clauses spécifiques (droit de vote du survivant, attribution préférentielle).

Le point clé selon votre régime matrimonial

Régime	Impact sur la SCI
Séparation de biens	Chaque époux détient ses parts en propre — clair et simple en cas de séparation
Communauté légale	Les parts financées avec des fonds communs entrent en communauté, même si un seul époux est officiellement associé — souvent mal anticipé
Communauté universelle	Tout est commun, y compris les parts de SCI — simplifie la transmission au conjoint mais expose davantage en cas de dettes professionnelles de l’un des époux

Le piège le plus fréquent : sous le régime de la communauté légale, un époux qui investit seul dans une SCI avec des fonds communs (compte joint, épargne commune) peut se retrouver à devoir la moitié de la valeur des parts à son conjoint en cas de divorce, même si seul son nom apparaît dans les statuts.

Le cas particulier de la séparation de biens

Sous ce régime, chaque conjoint peut détenir ses parts distinctement, ce qui offre une vraie protection en cas de séparation — mais attention à un point souvent oublié : si un des époux a financé une part disproportionnée de l’apport ou du crédit alors que la répartition des parts ne le reflète pas, cela peut être requalifié en donation déguisée par l’administration fiscale, avec des droits à régulariser.

La société d’acquêts, une option intermédiaire méconnue. Un couple en séparation de biens peut ajouter à son contrat de mariage une clause de “société d’acquêts”, qui fait basculer certains biens désignés — souvent la résidence principale, parfois spécifiquement les parts de SCI — sous des règles proches de la communauté, tout en gardant la séparation pour le reste du patrimoine. C’est une façon de choisir volontairement de partager la SCI à deux, sans pour autant renoncer à la protection de la séparation de biens sur ses autres actifs (professionnels notamment). Cette clause se prévoit chez le notaire, au moment du contrat de mariage ou par

avenant.

Le cas des couples non mariés (concubinage ou PACS)

C'est le cas où l'anticipation compte le plus, car **il n'existe aucune protection légale par défaut** — contrairement au mariage.

- **Concubinage (union libre)** : aucun cadre juridique. Chaque partenaire ne détient que ses propres parts, sans aucun droit automatique sur celles de l'autre, même après 20 ans de vie commune. En cas de décès sans testament, le concubin survivant n'hérite de rien de son propre chef.
- **PACS** : régime par défaut proche de la séparation de biens. Comme le concubin, le partenaire pacsé **n'est pas héritier légal** — sans testament désignant explicitement le partenaire, il n'hérite pas non plus.

Le vrai écart : la fiscalité si rien n'est anticipé

	Concubin (sans PACS)	Partenaire pacsé (avec testament)
Abattement	1 594 € seulement	Exonération totale (comme un époux)
Taux appliqué au-delà	60 %	0 %
Exemple : 150 000 € reçus par testament	≈ 89 000 € de droits	0 € de droits

L'écart est brutal : un concubin non pacsé qui hérite des parts de SCI de son partenaire paie quasiment les deux tiers de leur valeur en droits, contre zéro pour un partenaire pacsé — à condition qu'un testament existe dans les deux cas, puisque ni le concubinage ni le PACS ne donnent de droit successoral automatique.

Ce qu'il faut mettre en place

- **Rédiger un testament** qui désigne explicitement le partenaire — indispensable dans les deux cas, PACS ou concubinage
- **Une clause de tontine dans les statuts de la SCI**, qui transmet automatiquement les parts au partenaire survivant en dehors de la succession classique — utile mais à faire valider par un notaire, la fiscalité de la tontine a ses propres règles
- **Le PACS reste, sur le plan strictement successoral, presque aussi protecteur que le mariage** — un point à considérer sérieusement pour un couple qui investit ensemble en SCI sans vouloir se marier

Transmission : l'intérêt fort de la SCI entre époux

C'est là que la SCI prend tout son sens patrimonial. Donner des parts de SCI à ses enfants bénéficie de deux mécanismes cumulables :

- **La décote sur la valeur des parts** : une part de SCI vaut généralement 10 à 20 % de moins que sa quote-part directe du bien, car elle est moins liquide et soumise aux contraintes des statuts (accord du gérant pour céder, etc.)
- **L'abattement fiscal** de 100 000 € par parent et par enfant, renouvelable tous les 15 ans

Exemple chiffré

Un couple possède un bien de 300 000 € via leur SCI, et souhaite transmettre à leurs deux enfants.

Élément	Montant
Valeur du bien	300 000 €
Valeur des parts avec décote (15 %)	255 000 €
Abattement disponible (2 parents × 2 enfants × 100 000 €)	400 000 €

Le démembrement de parts : combiner avec la donation

La donation en pleine propriété n'est pas la seule option. Vous pouvez donner uniquement la **nue-propriété** des parts à vos enfants, tout en gardant l'**usufruit** (les revenus locatifs et le droit de vote, en général). Deux avantages :

- **Le contrôle reste chez les parents** tant qu'ils sont en vie
- **La base taxable est encore réduite**, car seule la valeur de la nue-propriété est taxée — pas la valeur totale des parts

La valeur de la nue-propriété dépend de l'âge du donateur au moment de la donation (barème fiscal officiel) : plus vous donnez tôt, plus la part taxable est faible.

Exemple chiffré (donateurs de 55 ans)

Même bien à 300 000 €, mais cette fois en donnant la nue-propriété des parts plutôt que la pleine propriété.

Élément	Montant
Valeur des parts avec décote (15 %)	255 000 €
Valeur de la nue-propriété à 55 ans (50 % du barème fiscal)	127 500 €
Réparti sur 2 enfants	63 750 € chacun
Abattement disponible par enfant (100 000 €)	Largement suffisant, 0 € de droits

Au décès des parents, l'usufruit s'éteint et les enfants récupèrent automatiquement la pleine propriété des parts, **sans droits de succession supplémentaires** sur cette réunion de propriété — c'est l'un des mécanismes de transmission les plus efficaces en droit français.

Les pièges à éviter

- **Ne pas adapter les statuts au régime matrimonial** : des statuts génériques, copiés sans réflexion, ne protègent ni un conjoint en séparation de biens, ni ne préviennent le risque de requalification en communauté légale
- **Oublier la clause d'agrément** : sans clause encadrant la cession de parts, un conjoint peut se retrouver associé avec un tiers non désiré en cas de succession ou de vente
- **Ignorer le sort de la SCI en cas de divorce** : sans anticipation, la dissolution ou le rachat de parts peut devenir un vrai point de blocage, parfois plus complexe qu'un simple partage de bien en indivision
- **Ne pas anticiper le décès d'un conjoint** : sans clause spécifique, les parts du défunt entrent dans sa succession classique et peuvent se retrouver partagées avec ses héritiers (enfants d'une première union, par exemple), pas automatiquement au conjoint survivant. Une clause de tontine (attribution automatique des parts au survivant) ou une clause d'agrément renforcée peut sécuriser ce point, à condition d'être prévue dès la rédaction des statuts

À retenir

- Le régime matrimonial change fondamentalement ce que protège (ou non) une SCI entre époux — ce n'est jamais neutre
- La séparation de biens offre la protection la plus claire, avec la société d'acquêts comme option intermédiaire si vous voulez partager spécifiquement la SCI
- Pour la transmission aux enfants, le cumul décote + abattements de 100 000 € par parent et par enfant reste un des leviers patrimoniaux les plus puissants disponibles — et le démembrement (donation de la nue-propriété seule) permet de réduire encore la base taxable tout en gardant le contrôle
- Anticipez aussi le décès d'un conjoint (clause de tontine) et pas seulement le divorce — les deux scénarios méritent des clauses dédiées dans les statuts
- Pour un couple non marié, l'écart fiscal est immense entre concubinage (60 % de droits) et PACS avec testament (0 %) — un testament est indispensable dans les deux cas
- Des statuts sur-mesure, pas génériques, sont indispensables — un point à traiter avec un notaire dès la création

Cet article a un objectif pédagogique et ne constitue pas un conseil personnalisé. Les règles fiscales et les mécanismes juridiques évoluent : faites valider votre situation par un notaire avant toute décision.