



## Plus value sur donation à titre gratuit à une SCI familiale

Par **rem03**, le **26/12/2024** à **00:43**

Bonjour,

je souhaite faire une donation immobilière d'un bien en résidence secondaire à titre gratuit au bénéficiaire d'une SCI familiale à l'IR appartenant à ma compagne pacsé sous le régime de la séparation de biens (28%) et mes 4 enfants (18%/enfant).

Devrais-je payer des frais de plus value sachant que le bien est évalué 100.000€ de plus que son prix d'achat et la durée de détention de 17 ans?

Quels sont les autres frais ainsi que leur montant approximatif sachant que le bien est évalué à 150.000€ ?

Merci par avance

Par **Marck.ESP**, le **26/12/2024** à **09:40**

Bonjour, bienvenue

Généralement, la propriété est apportée à la SCI, vous pouvez ensuite transmettre des parts sociales, mais cela n'efface pas la plus-value, qui est due lors de l'apport.

Il faudrait faire une donation de la propriété à votre partenaire et vos enfants avant que chacun apporte sa part à la SCI, mais il y a des risques de redressement (si l'administration fiscale considère que la donation a été réalisée dans le but d'éviter une imposition).

Il est crucial de pouvoir démontrer que l'opération a un but économique locatif ou implication des héritiers dans la gestion de la SCI, c'est pourquoi votre notaire, que vous devez voir de toute façon, pourra vous guider dans les démarches et vous aider à respecter les règles en vigueur.

Par **Marck.ESP**, le **26/12/2024** à **11:01**

PS...

J'ajoute qu' il vous est permis de conserver la jouissance et/ou 'usufruit des biens donnés.  
Cela signifie que vous pourriez, par exemple, transférer la nue-propriété à votre partenaire et à vos enfants.