



Création SCI Donation

Par **Bouliche38**, le **13/06/2024** à **18:12**

Bonjour, Je viens vers vous car mon père souhaite me faire une donation d'une maison d'une valeur de 600 000€ (Que j'aimerais démolir, afin de reconstruire une maison avec de nouvelles normes car elle est en ruine) Est il judicieux de créer une SCI afin que l'on s'associe avec mon père ? Savez vous si cela permet de limiter les frais de donation (Emprunt, démembrement...) Si cela peut faire pencher la balance, je précise que mon père ne m'a fait aucun don lors de ses 15 dernières années. Merci d'avance,

Par **Marck.ESP**, le **13/06/2024** à **22:10**

Bonjour et bienvenue
Une maison en ruine de 600k€ !
Un immeuble alors ?

Par **Bouliche38**, le **13/06/2024** à **22:32**

Bonjour, quand je dis en ruine j'exagère un peu. Elle est habitable mais entièrement à refaire car c'est une passoire énergétique avec énormément de fissures. Un professionnel nous a indiqué qu'il était plus rentable de la démolir pour la reconstruire.

Je précise qu'elle est située sur un terrain de 2000m2 dans un coin très recherché

Par **Marck.ESP**, le **14/06/2024** à **06:43**

J'espère simplement que vous avez une estimation d'expert.

Si vous n'avez vu qu'un professionnel, il serait bon d'en voir 1 ou 2 autres, artisan installé de longue date, de préférence et spécialisé en reconstruction .

Si votre père vous fait donation pleine et entière de la maison il y a peu d'intérêt de créer une sci, que l'on utilise généralement pour transmettre progressivement le patrimoine immobilier en donnant des parts sociales plutôt que des biens immobiliers en pleine propriété. Cela peut être avantageux pour optimiser les droits de donation en étalant dans le temps et en

démembrement.

Comme vous, la SCI peut emprunter, .les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers si la SCI est soumise à l'impôt sur le revenu (transparence fiscale).

Passer par une sci représente de plus des contraintes administratives et un coût à ajouter au coût de la donation, rédaction des statuts, enregistrement , tenue d'assemblées générales, comptabilité, etc.).

Par **Bouliche38**, le 14/06/2024 à 08:10

Merci beaucoup pour votre réponse, si nous optons pour le démembrement avec la nue-propriété pour mon père et l'usufruit pour moi est ce que l'on peut quand même démolir et reconstruire ?

Si jamais nous apportons ce terrain et cette maison dans une sci la mairie peut elle préempter

La maison étant une passoire énergétique savez vous si un DPE mauvais peut fait baisser le prix de la maison et mécaniquement le droit de mutation ?

Merci beaucoup

Par **Marck.ESP**, le 14/06/2024 à 10:51

Bien sûr, mais pour démolir et reconstruire le bien, vous devrez obtenir l'accord acté de votre père, qui est le nu-propriétaire.

[quote]Si jamais nous apportons ce terrain et cette maison dans une sci la mairie peut elle préempter[/quote]

Uniquement si le bien est en zone de préemption.

[quote]La maison étant une passoire énergétique savez vous si un DPE mauvais peut fait baisser le prix de la maison et mécaniquement le droit de mutation ?[/quote]

Oui, sur le marché, c'est courant. Lors d'une rénovation de longère, j'ai personnellement fait intervenir un expert agréé auprès des tribunaux .

A tout hasard, peut-être trouverez vous ce site officiel, des transactions de biens similaires...

<https://explore.data.gouv.fr/fr/immobilier?onglet=carte&filtre=tous>

Par **Bouliche38**, le 14/06/2024 à 22:28

Merci beaucoup pour ces précieuses informations. À titre d'exemple mon père me donne la maison de 600000€ avec démembrement sans jamais avoir eu de don de sa part.

Il a 71 ans et moi 34, quel serait les frais pour l'usufruit et la nue propriété ?

Si je souhaite démolir la maison et l'habiter en laissant la nue propriété à mon père, le jour de son décès la maison me revient sans frais ?

Merci beaucoup

Par **Marck.ESP**, le **15/06/2024** à **11:27**

Personnellement, je ne suis pour le don de la nue-propiété, pas pour le don de l'usufruit, dont la valeur diminue avec l'âge je pense que maintenant, il faut voir votre notaire, qui vous donnera tous les éléments juridiques et fiscaux pour affiner le projet.