



SCI transmettre à ses enfants ses parts sociales

Par **manolita**, le **21/08/2018** à **15:30**

Bonjour,

Je suis en SCI avec mon frère et mes trois sœurs, chacun ayant le même nombre de parts sociales.

Je suis la seule à avoir des enfants, j'en ai quatre, et comme j'ai 55 ans, j'envisage de faire une donation en leur faveur avant mes soixante ans puis une deuxième avant mes 70 ans. Que se passe t-il si je leur transmets mes parts sociales, sachant que je suis la gérante de la SCI ? Puis je en garder l'usufruit (il s'agit d'une maison familiale, siège de la sci et de plusieurs maisons de locations).

Que se passera t-il à ma mort et à celle des frère & sœurs : mes enfants auront-ils des droits de succession important à régler aux impôts par rapport à la succession de mes frère & sœurs ?

Enfin, mon mari et moi ayant des biens en commun, devons-nous faire chacun une donation ou la donation est-elle commune ?

Merci d'avance pour vos conseils.

Bien cordialement.

Par **Peretto**, le **21/08/2018** à **16:55**

Bonjour ,

Vous pouvez faire une donation avec abbattement tout les 15 ans.

Donc par exemple une à 55 ans et une à 70 ans .

Vous pouvez aussi faire une donation même si il y a plus d'abattement sans attendre les 15 ans mais des droits seront à payer.

Vous pouvez tout à fait garder l'usufruit de vos parts sociales en transmettant que la nue propriété . (Attention tout de même au compte courant associé si il en existe 1 , le fait de donner ces parts sociales ne prend pas en ce compte courant d'associé)

Ce compte courant est souvent existant si il y a eu un prêt ou un apport pour aider à financer un des biens.

Le fait de donner la nue pro seulement vous fait baisser les coûts pour les donations

Dans votre cas on serait sur 50% de la valeur des parts transmise.

Pour le rôle de gérant la c'est les statuts mis en place qui le décide.

Regarder bien que la donation de la nue pro vous permettent toujours d'être la gérante, sinon modifier les statuts avant donation pour sur cela soit le cas , de même si il vous arrive un soucis d'argent et que vous ayez besoins de vendre, mettez bien dans les statuts que la somme de la vente est en totalité reversé à l'usufruitier qui deviendra une creance de quasi usufruit envers les nue propriétaire, article 578 du code civil de même revaloriser cette creance de quasi usufruit chaque année dans les statuts ,article 1469 du code civil.

A la morts de vos frères et soeurs ce sont les héritiers désigné par vos frères et soeurs qui pourront prétendre à être associé .

Je dis cela car dans vos statuts il doit avoir un chapitre agréments , qui permetts en fonction des droits de vote d'accepter ou pas un associé qu'ils soit héritier ou pas , bien sûr si les associés refuse l'entrée à un héritier ils devons le dédommager à hauteur de la valeurs des parts sociales auquel il pouvait prétendre.

Si ce sont vos enfants les droits de succession seront a importants car il n'y a pas de ligne directe.

Normalement 55%.

Il peut descendre entre 35 et 45% si ils sont en représentation de vous même vis à vis de vos frères et soeurs sauf si tous vos frères et soeurs l' administration fiscale n'accepte pas la représentation lorsqu'il ne reste plus que les neveux et nièces.

Si c'est vous qui hériter de vos frères et soeurs le taux d'imposition sera d'abord de 35% puis 45% .

Je ne vous mets pas les abatements ils ne sont pas très importants.

Mais dans votre cas vous seriez très vite au 45%.

Bien sûr tous cela est en fonction du conjoint de vos frères et soeurs , car si présence de conjoint il se peut en fonction du régime marital que l'héritage ne vous arrive jamais.

Avec votre conjoint vous pouvez donner seul avec accord du conjoint si c'est un bien commun ou pouvez donner tous les 2 ce biens commun.

Vous pouvez même avec certaines dispositions donner votre abatement sur un bien propre de votre conjoint ou le contraire.

Enfin faite pour les parts sociale une donation partage pour éviter les problèmes.

Pour les biens immobiliers hors SCI la donation partage ne fonctionne pas sur un même bien , il en faut plusieurs ou un bien et de l'argent à la place pour les autres.

Je tiens à préciser qu'une donation partage n'est pas obligatoirement égalitaire.

Par **manolita**, le **21/08/2018** à **20:22**

Bonsoir, je tiens tout d'abord à vous remercier pour le temps que vous avez pris à me répondre aussi précisément, merci beaucoup.

Concernant mes frères & sœurs, il n'y a pas de conjoint à l'heure actuelle.

En fait, je m'inquiète de cela car nous avons en commun une maison de famille très ancienne à laquelle nous sommes tous très attachés (depuis 400 ans dans la famille) et je me demande si mes enfants auront les moyens (nos finances étant limitées et leurs métiers artistiques ne les prédisposant pas forcément à devenir riches :) de garder la maison qui fut construite par nos ancêtres dès le départ, il serait donc fort dommage de ne pouvoir la garder. Mais elle coûte de l'argent et demande un entretien, donc s'il faut en plus payer une grosse part aux impôts, je m'interroge...

Par **Peretto**, le **21/08/2018** à **22:02**

Bonsoir ,

Je n'ai pas la valeur de vos parts de SCI mais en faisant une donation de nue pro avant a 55 ans vous pouvez donner 800000 euros sans payer de droits.

Puisque sur ces 800000 euros la nue pro correspondrait à 400000 euros et comme vous avez 4 enfants l'abattement de 100000 euros chacun suffirait pour tout couvrir.

Et vous pouvez répéter cela dans 15 ans avec par contre une nue pro plus importante.

Cette maison familiale sert de maison principale à un membre de la famille ?

Sinon avez vous envisager de la louer une petite partie de l'année pour dégager des revenus qui payeraient une partie des charges de cette maison ?

Les autres maisons ont elle un rapport locatif intéressant?

En fait il vous faut à vous et soeurs et frères optimiser les revenus fonciers que vous avez , cela pourrait régler une partie du problème.

Simple question votre SCI est à l'IR ou IS ?

Cordialement.

Par **manolita**, le **23/08/2018** à **11:32**

Bonjour,

Je ne réponds que maintenant car j'ai dû faire quelques recherches. En fait le capital de la SCI n'est pas très élevé car la maison ainsi que plusieurs logements que nous louons (qui

nous permettent en effet de payer les charges de la maison et les travaux) et quelques terres sont estimés en tout à 190180 euros (la région n'a pas une grande valeur immobilière, le rapport locatif nous suffit pour nous en sortir, mais il n'est pas très élevé d'autant que nous faisons de la location sociale).

La maison familiale n'est pas habitée à l'année : elle sert de siège pour la SCI et nous nous y retrouvons tous pour les vacances.

Nous dégageons suffisamment de revenus pour petit à petit améliorer l'ensemble, mais pour payer le fisc au moment de la succession, je crains que ce soit une autre histoire.

Sinon, concernant la succession, voici ce qui est dit dans les statuts : "les parts sociales sont librement transmissibles par voie de succession exclusivement aux héritiers en ligne directe, au conjoint survivant venant à la succession de l'associé décédé, au conjoint commun en biens d'un associé décédé et attributaire des parts communes dans la liquidation et le partage de la communauté, aux légataires qui ont en outre la qualité d'héritier en ligne directe ou de conjoint survivant"...etc." Je ne sais pas où se situent mes enfants dans ce chapitre.

Enfin la sci paie l'impôt sur les revenus, elle n'est pas soumise à l'IS.

Merci encore pour votre aide !

Par **Peretto**, le **23/08/2018** à **12:46**

Bonjour ,

Donc si on récapitule le capital social est d'environ 190000 euros , je suppose qu'il est divisé en 4 parts égales , donc 38000 euros chacun.

Apparemment pas de compte courant associé.

Pour votre part pas de soucis avec les abattements vous pouvez les transmettre sans droit de succession à vos enfants.

Maintenant pour le reste ,

Si vos frères et sœurs non pas d' enfants ou de conjoint.

Ils peuvent en faire donation à vos enfants, bien sûr donation d'usufruits avec en cas de vente inscrit dans les statuts la clause de l'attribution intégral de la vente à l'usufruitier avec création d'un quasi usufruit(comme expliqué dans mon premier message)

Avec l'abattement de 7967 euros entre tante et neveu ou oncle et nièces le coût devrait être très minime .

Je prend l'exemple d'une de vos sœurs

Elle peut donner 7967 euros pour chacun de vos enfants ce qui fait 31868 euros

Comme vous avez 4 frères et sœurs on multiplie 31868 euros par 4 ce qui fait 127472 euros sans droit de donation.

Et avec l'usufruit vous n'avez aucun droit de donation à payer sur les 190000 euros.

Bien sûr le cas que je viens de vous exposer part du principe que vos frères et sœurs

choisissent vos enfants comme héritiers.

De plus si vous choisissez cela , il faut que dans les statuts cela soit l'usufruitier qui garde la main sur les décisions cela reste quand même votre patrimoine.

Pour l'histoire d'agrément vos enfants sont en ligne direct avec vous mais pas avec vos frères et soeurs (ils sont collatéraux de même qu'entre vos soeurs .

Normalement toutes les SCI ont une clause d'agrément.

Vous devrez voter pour accepter ou pas vos enfants soit au 2/3 soit le plus souvent à l'unanimité.

Dernières chose cette donation peut être remise en cause si un de vos frères et soeurs vient à avoir un enfant.

Bien sûr uniquement sur sa part.

Par **Peretto**, le **23/08/2018** à **12:54**

Il en va autrement en cas de décès et cela dépend si vos enfants viennent en représentation de vous ou viennent directement à la succession.

Si représentation 15932 euros d'abattements par frères et soeurs

Si directement 7967 euros par neveux ou nièce et par frères et soeurs.

Par **manolita**, le **23/08/2018** à **13:43**

En fait il y a bien un compte associé mais il y a peu d'argent dessus et surtout il y a des emprunts que nous remboursons (qui nous ont permis d'améliorer le patrimoine immobilier). Donc plus de passif que d'actif sur ce compte.

Mon problème est que je ne me vois pas parler (en tout cas actuellement) de succession à mes frère & soeurs qui ne sont pas prêts à l'entendre. C'est pourquoi je voulais calculer, s'il n'y a pas de donation du tout, combien ils auront à payer comme taxes...

Par **Peretto**, le **23/08/2018** à **14:01**

D'accord ce compte courant d'associé est du à une injection de trésorerie pour rembourser le prêt?

En tout cas attendez avant de faire la donation si il y a emprunt .