



A-t-on intérêt à créer une SCI ?

Par **Michel Montaigne**, le **14/08/2018** à **12:42**

A-t-on intérêt à créer une SCI ?

Notre situation au 10 août 2018 :

Pacsés, nous n'avons pas l'intention de nous marier ;

Madame, 61 ans, sans enfant, indécise pour désigner ses héritiers (par défaut ses deux sœurs), en retraite en 2021 ou 2022 ;

Monsieur, 61 ans, deux enfants majeurs, en retraite au 01.01.2020 ;

Revenus du travail : 73 000 (déclaration revenus 2017) ;

Notre patrimoine au 10 août 2018 :

Résidence principale : environ 330 000€, prêt entièrement remboursé ;

Immobilier locatif (parts de SCPI en démembrement croisé) : 300 000€, prêt en cours jusqu'en 2023, capital restant dû 125 700 ;

Revenus immobiliers (SCPI ci-dessus) : 15000 (2011 à 2014) à 13000 (2017) ;

Nos projets de retraite :

Vendre notre actuelle résidence principale (environ 330 000) pour racheter dans une autre région, probablement à un prix supérieur (500 à 600 000) pour notre retraite ;

Conserver voire améliorer nos revenus immobiliers actuels ;

Q°1 : A-t-on intérêt à créer une SCI pour faciliter la transmission de notre patrimoine et pour en améliorer la gestion (revente des SCPI les moins rentables, nouveaux investissements) ainsi que pour en optimiser la fiscalité (amortissement en IS) ?

Q°2 : Si oui, quelle est l'époque la plus pertinente pour créer la SCI ? Maintenant ? Lorsque les deux seront en retraite ? Au moment de la vente de notre appartement ?

Q°3 : Si oui toujours, quelle option choisir ? SCI IR ou SCI IS ? SCI IR pour apporter notre bien puis conversion en SCI IS pour bénéficier de sa fiscalité ?

Par **Peretto**, le **14/08/2018** à **21:03**

Bonjour , vous avez surtout besoin d'un gestionnaire de patrimoine .

Votre cas demande une analyse complète avec beaucoup plus d'informations que décrite si dessus.

Une SCI peut être un bon moyen pour transmettre mais il y a aussi des inconvénients.

On ne peut pas amortir des parts de SCPI en pleine propriété quand bien même elle serait à l'intérieur d'une sci à l'is , seul l'usufruit des parts peut être amorti.

D'abord voyez avec votre compagne qu'elle choisit pour ses héritiers? C'est important.

Avez-vous fait un testament avec le pacs.

N'oubliez pas que vous avez 2 enfants de votre côté qui ont une réserve héréditaire.

Le choix du mariage est-il un non-sujet, car il pourrait aussi être bénéfique pour vos enfants.

Par **Visiteur**, le **14/08/2018** à **22:01**

Bsr

Vous évoquez ici la disparition de l'un d'entre vous .

En aparté je rappelle que le mariage est aussi intéressant.... pour une éventuelle reversion !

De mon point de vue, le démembrement croisé des parts est une bonne solution.