Image not found or type unknown

transformer une indivision en SCI

Par **JMB62**, le **05/02/2020** à **13:48**

Bonjour,

Nous sommes 2 familles (2adultes+2enf chacun) et avons acheté 3 appartements il y a 15 ans en indivision (donc 4 indivisaires). Afin de pouvoir "répartir" nos souhaits de préférence à ce jour mais aussi en vue d'une préparation d'une succession pour chacun, nous envisageons de créer une SCI "familiale" en apportant ces 3 appartements (2 sont identiques et 1 plus grand) mais aussi un garage indépendant.

L'idée serait de répartir dans cette évaluation globale les biens immobiliers à 50/50, et de spécifier (dans des clauses?) une différenciation dans les parts à savoir par exemple : famille 1 possède 100% des parts "A" (1 appart), famille 2 100% des parts "B" (1 autre appart) et les 2 familles chacun 50% des parts "C" (le dernier appart) et des parts "Garage".

Ensuite, celà nous permettrait de pouvoir distinguer la "propriété" des parts (donc des droits de propriété sur chaque appartement concerné - je signale qu'il y a entente parfaite entre les indivisaires), de profiter aussi des facilités de la succession (en mettant associé par exemple à concurrence d'une part chacun, les 4 enfants), mais aussi de bénéficier des abattements de plus-values par l'apport en nature de biens (sauf erreur de ma part, 15 K€/indivisaire soit un total de 60 K€ par bien) sachant que ces biens ne possèdent plus de dettes. Enfin, de pouvoir aussi lorsqu'un bien est vendu, de répartir le résultat de la vente à concurrence des parts concernées détenues, ... au bout du bout aussi en cas de dissolution de la SCI. Un autre avantage que nous observons aussi, c'est le fait de pouvoir préciser aussi dans les clauses les modalités en cas de souhait de vente de parts au sein de la SCI.

Enfin, il n'y a pas d'exploitation des biens pour faire de la location (ce sont des biens acquis ensemble pour nos propres loisirs), donc pas de revenu encaissé et nous payons les charges sur ces biens sur notre propre trésorerie par apport de chacun. La gestion (apports de chacun et charges payées) est déjà réalisée depuis 15 ans par un dossier complet (bilan de l'exhaustivité des opérations) fait par nous mêmes.

Cette possibilité est-elle possible ? tout en sachant qu'il nous faudra passer par un notaire face au changement de propriétaire (SCI)

J'espère ne pas avoir oublier des infos à ma connaissance, merci d'avance de votre expertise

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés