Image not found or type unknown

SCI Familiale avec démembrement croisé des partis

Par **Edoardo Plozner**, le **19/02/2017** à **08:59**

Bonjour,

Nous sommes un couple qui vit en concubinage (union libre) depuis 10 ans, Madame, 37 ans – célibataire (pas de précédents mariages ou enfants) - Monsieur, 34 ans – célibataire (pas de précédents mariages ou enfants).
Actuellement nous n'avons pas de propriétés et l'unique source de revenues est notre salaire.
Actuellement nos uniques héritiers sont nos parents.

Nous avons décidé d'acheter un terrain pour construction de maison individuelle (habitation principale) + contrat de construction de maison individuelle avec constructeur.

Cout Total TTC de l'Opération 295.000 €, et nous utiliserons nos fonds propres pour la finalisation dudit projet: l'apport de Madame est de 65.000 € - l'apport de Monsieur est de 230.000 €.

Dans l'optique de se protéger mutuellement en cas de décès prématuré de l'un d'entre nous deux, surtout en ce qui concerne la possibilité de garantir un toit à l'autre et la possibilité de rester dans la maison jusqu'à la fin de ses jours (nous avons signé le 17/02/2017 le compromis de vente pour l'achat du terrain), le notaire, nous a proposé la création d'une SCI Familiale avec démembrement croisé des partis.

(Madame 50 % NP et 50 % usufruit – monsieur 50 % NP et 50 % Usufruit) + Testament en faveur de l'autre partie relatif au pourcentage en NP

Pour limiter les couts de cette opération, (assez chère selon son devis), nous nous sommes informés sur la possibilité de créer tous seuls une SCI familiale (le prix est raisonnable), monter donc seuls la structure juridique de notre SCI familiale.

1) Peut-on par la suite demander à notre notaire de s'occuper juste du démembrement croisé des partis ? quel est son cout ?

2) Monsieur peut-il prêter à Madame (par exemple sous signature d'une reconnaissance de dette) 82.500 € qui rajoutées au 65.000 € de son apport génèrerait une somme totale de 147.000 €, qui est la moitié exacte du cout total de l'opération immobilière (295.000 € ?) pour permettre à Madame d'être déjà propriétaire de la moitié du Bien ? est-ce nécessaire ? ou avec un SCI familiale un prêt entre parties devient inutile ?

- Dans ce cas, devons-nous créer un compte courant bancaire au nom de nous deux, et verser sur ce compte la totalité du prix de l'opération immobilière (295.000 €) en effectuant les payements pour l'acquisition immobilière à partir du compte commun?

3) Quels sont les formalités de gestion fiscale d'une SCI Familiale de ce type ? (quel type de comptabilité ? cout annuel de gestion? Taxes ? autres couts ?)

4) En cas de revente de la maison (avec l'accord des deux) le prix de revente est plus faible ou suit le prix du marché ?

5) En cas de mariage du couple dans un futur proche (sous 5/7 ans), sous le régime de la division des biens, peut-on dissoudre cette SCI familiale et faire rentrer le bien dans le mariage ? (en évitant donc en cas de décès d'un des deux membres du couple les lourds impôts de succession pour le membre survivant)

En Vous remerciant infiniment pour les informations (d'ailleurs très importantes pour nous) que vous pourrez nous fournir,

Nous profitons de l'occasion pour vous présenter nos salutations les plus sincères.

Valentine & Edouard

Par **Tisuisse**, le **19/02/2017** à **10:02**

Bonjour,

La solution est le PACS avec un testament de donation en usufruit au dernier vivant. L'acte notarié devra, par contre, comporter l'apport de chacun des partenaires. Cela sera à la fois plus simple, plus économique financièrement qu'une SCI, surtout qu'il n'y a pas d'enfant de part et d'autre, et plus pratique pour la succession au moment de décès du premier des partenaires pacsés, le PACS étant, lui même, peu onéreux.

Qu'en pense votre notaire ?

Par **Edoardo Plozner**, le **19/02/2017** à **11:11**

Tout d'abord merci pour Votre réponse,

Malheureusement pour l'instant pour des raisons fiscales le PACS (comme le mariage) ne sont pas envisageables...

Madame travaille en France et Monsieur en dehors de la communauté Européenne (Statut de Frontalier) avec une double déclaration fiscale Suisse (pas dans le canton de Genève – les accords fiscaux entre le Canton où il travaille et la France sont assez contraignants…) et

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Française.

Mariage ou PACS ferait augmenter la déclaration fiscale de 10.000€/an pour notre foyer…c'est pour cela que malheureusement jusqu'à aujourd'hui nous n'avons pas encore franchi la ligne du PACS / MARIAGE.

Notre notaire aussi, au départ nous avait conseillé le PACS ou le mariage, mais après avoir compris le problème fiscal, (elle aussi se trouve dans la même situation professionnelle et en rigolant nous a dit que son mari demanderait volontiers le divorce pour pouvoir éviter une si lourde imposition fiscale…) nous a parlé de la SCI Familiale.

Pour l'instant donc il ne faut pas considérer l'option de l'union maritale/pacs…et la voie de la SCI Familiale avec démembrement de parties est l'unique qui pourrait nous convenir pour d'un côté sauver notre capitale autrement perdu en lourds impôts, et de l'autre, garantir en cas de décès à l'autre conjoint la liberté de vivre dans la maison familiale qui sera construite.

Pour la construction de la maison nous avons dépensé toutes nos économies, c'est pour cela que nous envisageons le PACS ou mariage mais d'ici quelques années, mais pas avant d'avoir mis de côté un peu plus d'argent pour nous « mettre à l'abri ».

Pouvez-vous donc nous éclaircir sur la SCI familiale avec démembrements de parties ?

En vous remerciant,

Salutations cordiales

V & E

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés