



## sci familiale transmission des parts en nue propriété

Par **manolita**, le **04/08/2025** à **17:04**

Bonjour, je suis dans une sci familiale. Mes enfants n'en font pas partie. Dois-je leur transmettre la nue propriété de mes parts de mon vivant pour m'assurer qu'ils hériteront bien de mes parts ? De même, si l'un de mes frère et soeurs appartenant à la sci et sans enfant souhaite leur transmettre ses parts, doit-il leur transmettre de leur vivant la nue propriété de ses parts ?

Merci beaucoup d'avance pour votre réponse.

Par **Rambotte**, le **04/08/2025** à **17:19**

Bonjour.

Vos enfants seront vos héritiers, éventuellement en concurrence avec votre conjoint survivant, dont vous pouvez d'ailleurs limiter ou anéantir les droits, ou les augmenter dans certaines limites.

Donc même sans donation, vous pourrez, par testament concernant votre conjointe survivante (le cas échéant), faire en sorte que vos enfants soient pleins propriétaires des parts, ou simplement nus-propriétaires.

Sans conjointe survivante, vos enfants héritent en pleine propriété.

Par **Rambotte**, le **04/08/2025** à **17:23**

Concernant votre fratrie sans descendance mais aussi sans conjoint survivant, les héritiers sont votre père pour un quart s'il est vivant, votre mère pour un quart si elle est vivante, et pour le surplus, la fratrie vivante ou ayant une descendance vivante. S'il y a un conjoint survivant, ce surplus est dévolu à ce conjoint, qui est d'ailleurs réservataire pour un quart.

Si vous êtes vivant quand votre frère décède, vous êtes héritier.

Si vous êtes prédécédé, vos enfants héritent.

Donc selon la situation, un testament sera nécessaire pour que vos enfants reçoivent les parts.

Par **manolita**, le **04/08/2025 à 17:37**

En fait, nos parents sont morts, je suis la seule à avoir un conjoint. Ma question portait surtout sur les frais engendrés par la succession et le moyen de les limiter pour pouvoir conserver la maison familiale.

Merci en tout cas pour votre réponse !

Par **Rambotte**, le **04/08/2025 à 18:28**

Vos questions ne portaient absolument pas sur les frais...

Mais sur la transmission, l'héritage.

Relisez la formulation de vos questions.

Il ne faut pas exclusivement penser en termes de fiscalité. Donner, c'est aussi se dépouiller, même en conservant l'usufruit de parts sociales. Ce qui peut avoir des inconvénients : vous n'avez plus le droit de disposition des parts sociales.

Lors de la donation, il y aura des droits de donation sur la valeur de la donation, si au delà de l'abattement.

Abattement qui pourra ne pas être reconstitué à votre décès selon le délai écoulé.

Par **manolita**, le **04/08/2025 à 18:50**

Oui, désolée, effectivement j'ai très mal formulé la question. En fait si je m'intéresse à la fiscalité c'est parce que si mes quatre enfants ont d'importants frais de mutation, ils ne pourront pas conserver cette maison à laquelle ils sont attachés et qui est dans la même famille depuis 4 siècles. Je m'interroge juste sur l'avantage ou pas de donner nos parts, moi ou mes frère et soeurs, de notre vivant ou de laisser les choses se régler après notre mort.

Par **Rambotte**, le **05/08/2025 à 07:54**

Il vont avoir leurs droits et frais de mutation lors de la donation, mais un peu moins élevés puisque la valeur de la donation sera plus faible (réserve d'usufruit).

Ce qui ne les empêchera pas d'avoir des droits et frais de succession s'il reste des biens à hériter, éventuellement dès le premier euro si l'abattement n'est pas reconstitué, selon le délai

entre donation et décès.

Par **manolita**, le **05/08/2025 à 08:10**

Merci pour cette information. Bien cordialement.

Par **LuSSy**, le **05/08/2025 à 15:24**

Bonjour,

Je ne connaissais pas les particularités dans le cas de donation de parts de SCI ( mais ça se fait pour des parts indivis d'une indivision successorale donc familiale ; si fait via une donation-partage equitable sur tous ses enfants, au décès du donateur, pas de réévaluation de la donation et si après 15 ans pas de rappel fiscal)

j'ai trouvé cela sur internet:

Pourquoi donner des parts de SCI ?

Dans la plupart des cas, la donation de parts d'une SCI ou [société civile immobilière](#) s'effectue dans le but de **transmettre un patrimoine**. Les héritiers étant les bénéficiaires, souvent les enfants, cette opération juridique permet de diminuer le coût fiscal de la cession à titre gratuit.

Certes, le tarif d'imposition est le même en matière de succession et de donation de parts en SCI. Néanmoins, cette dernière présente certains **avantages fiscaux**. Lorsque la gestion de l'immeuble à transmettre est confiée à une SCI :

L'[emprunt souscrit par la société civile immobilière](#) est déductible des droits de donation.

Ceux-ci sont en effet calculés sur la base de l'actif net de l'entreprise, ce qui n'est pas le cas lorsque la donation est réalisée directement entre le donateur et le donataire bénéficiaire ;

Les parts correspondant à l'immeuble peuvent faire l'objet de donations successives, permettant ainsi d'optimiser la fiscalité y afférente ;

Les formalités obligatoires lors de la donation sont simplifiées et moins coûteuses que dans le cadre d'une transmission directe de l'immeuble.

[donation-parts-sci](#)

ainsi qu'un guide [ailleurs](#)

Par **manolita**, le **05/08/2025 à 15:32**

Merci beaucoup, je ne suis pas sûre de tout comprendre mais je vais m'y pencher ! :)