



Maison de famille (SCI et donation-partage)

Par **GL**, le **23/08/2018** à **20:11**

Bonjour,

Mon père et mon oncle sont nus-proprétaires de la maison de leur père, au décès de mon grand-père, ils souhaitent vendre la maison. Je souhaite donc acheter cette maison.

Mon père a déjà effectué à ma sœur et moi une donation-partage de 100.000€ (à chacune) en 2010.

Afin de pouvoir bénéficier de la part de mon père lors d'une prochaine donation-partage (sans frais), est-il possible de créer une SCI avec mon conjoint, mon père et moi-même, et d'acheter uniquement la part de mon oncle ?

Nous allons effectuer des travaux, mon père devra-t'il engager des frais ?

Comment devons-nous procéder au-delà des 15 ans de la première donation, sa part dans la SCI sera-elle majorée du fait que la maison aura pris de la valeur ? Peut-il quitter la SCI en me léguant la moitié de sa part ? Et racheter l'autre moitié à ma sœur ? Quels seront les frais engagés ?

Merci pour vos réponses

Par **Visiteur**, le **23/08/2018** à **23:23**

Bonjour

Cela fait beaucoup de choses...

Sont-ce des idées à vous ou des conseils que l'ont vous aurait donnés ?.

C'est au moment de la création de la sci que se pose la question fiscale des plus-values car l'apport en sci doit se faire au prix du marché.

Sci car votre conjoint s'impliquerait financièrement ?

Ce ne sera donc plus pour vous un bien familial personnel.

Si non, la sci n'est pas utile si le but n'est pas de gérer une propriété commune et si vous voulez "acheter" cette maison.

En l'état actuel, vous êtes en indivision, il serait logique d'établir une convention.

<https://www.notaires.fr/fr/couple-famille/le-regime-de-lindivision>

Si vous faites des travaux, chacun doit payer sa part à hauteur de ses droits mais bien entendu, mais l'indivision peut aussi bien emprunter qu'une SCI.

Concernant les donations-partage, chaque opération doit se faire au prix du marché DU MOMENT et il n'y a pas de rapport comme dans une donation simple.

Après 15 ans écoulés, votre père peut procéder sans autre formalité à une nouvelle donation.

A vous lire pour les précisions souhaitées