



Montage d'une SCI pour mes enfants ?

Par **darri jis**, le **04/12/2017** à **15:32**

Bonjour.

Déjà merci par avance à tous ceux et celles qui me liront et qui m'aideront de leurs conseils avisés. Je cherche en vain des infos claires sur le net mais j'en perds mon latin car étant novice face à des mots "barbares"...

Voilà la situation :

- J'ai bâtie 2 maisons individuelles pour de la location.
- J'en occupe une, l'autre je la loue.
- Je suis le seul propriétaire (pas de compagne/divorcé/crédit à mon nom)
- Cela fait 1an/et demi que je paye mon crédit et il me reste 8ans et demi à payer (donc crédit sur 10ans)
- J'ai 2 garçons et un jour j'aimerais que cela leur reviennes mais avant ça j'aimerais bénéficier de leurs usages ainsi que du revenu locatif.

Les questions :

Que m'apporte réellement le montage d'une SCI dans mon cas précis ? Est-ce réellement avantageux ?

Niveau fiscalité pour moi ça changera quoi ? (impôts sur revenus ? impôts sur les loyers perçus ? CSG/CRDS ?)

Niveau donation pour moi ou mes enfants ça change quoi si je fais une SCI par rapport à une donation classique ?

Apparemment le mieux pour moi serait une donation de part en démembrement. Voilà ce que j'ai trouvé sur le net : (source http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/p1_1421847/la-sci-pour-monter-un-projet-immobilier-en-famille)

"Si vous ne souhaitez pas associer immédiatement votre famille à la SCI, vous avez la possibilité de la constituer seul, de lui faire acquérir un patrimoine immobilier puis de transmettre les parts au fil du temps à vos enfants. « Cette stratégie permet de coupler les avantages de transmission de la SCI, avec ceux de la donation-partage », conseille Xavier Boutiron. En effet, dans l'acte de donation, obligatoirement rédigé devant un notaire, vous pourrez préciser que les parts de la SCI ne pourront pas servir de garantie pour un crédit, ou limiter les possibilités pour les associés de les vendre, ou encore inclure un droit de retour de ces parts dans votre patrimoine si votre enfant donataire venait à décéder avant vous. Cette solution est également à privilégier si vous avez des enfants mineurs ou incapables majeurs. Car si vous leur transmettez des biens en direct et que la famille se retrouve au sein d'une indivision, vous serez obligé d'obtenir l'accord du juge des tutelles pour les décisions importantes concernant le bien (gros travaux à mettre en œuvre, vente...). Au contraire, en

leur donnant des parts de SCI et en vous désignant gérant de la société, vous conservez le pouvoir de vendre le patrimoine immobilier sans avoir besoin de passer devant la justice pour qu'elle valide vos décisions.

Autre atout de la donation de parts de votre société civile : cette dernière peut être réalisée en pleine propriété ou en démembrement. Dans ce dernier cas, vous ne transmettez à vos enfants que la nue-propriété et conservez l'usufruit des parts. « Il est possible par cette opération de prévoir la réversion d'usufruit au profit du conjoint survivant, c'est un bon moyen d'améliorer l'organisation patrimoniale du couple en s'assurant que l'autre disposera toujours d'un complément de revenus pour vivre », souligne Xavier Boutiron. En outre, l'opération de donation est fiscalement intéressante, puisqu'au décès des usufruitiers, les nus-propriétaires récupèrent la pleine propriété des parts de SCI sans avoir à régler aucun droit.

La donation en démembrement est également à privilégier au sein des familles recomposées. Dans ce cas, au moment de la création de la société, les deux parents doivent réaliser un démembrement croisé. « Chacun est usufruitier de la moitié des parts et nu-propriétaire de l'autre ; au décès du premier, le survivant deviendra usufruitier de la totalité des parts et restera nu-propriétaire de sa moitié, les enfants héritant de la moitié de nue-propriété de leur parent décédé », explique Christophe Chaillet. Avantage de cette technique : vous ne lésez pas vos enfants du premier lit, et protégez votre conjoint survivant, à condition d'avoir prévu dans les clauses que l'usufruitier était le gérant de la société. Dans ce cas, il gardera la main sur la gestion du bien, même après votre disparition. Bon à savoir : si vous souhaitez rester gérant d'une SCI dont vous détenez l'usufruit, pensez surtout à conserver la pleine propriété d'au moins une part sociale, c'est le minimum requis pour en avoir le droit.

Enfin, dernier point intéressant de la donation de parts de SCI : « Les droits de donation peuvent être minorés si le bien a été acheté à crédit. Car dans ce cas, ils seront calculés sur la base de la valeur nette de la SCI, qui correspond à la valeur du patrimoine immobilier moins les dettes. Donner des parts juste après la constitution de la société permet donc de minorer les droits de donation, voire de rester en dessous des seuils d'abattement et ne rien payer », précise Philippe Pescayre, avocat associé du cabinet Alérion. A contrario, au bout de quelques années, la SCI aura remboursé une partie de l'emprunt et sa valeur aura donc augmenté, sauf si le prix de l'immobilier s'est effondré et, dans ce cas, la transmission coûtera plus cher. À noter : il est possible de transmettre progressivement à vos enfants vos parts de SCI en bénéficiant, tous les dix ans, des abattements légaux."

Merci encore de m'avoir lu jusqu'au bout et au plaisir de vous lire.