



Estimation des parts d'une SCI

Par **JTS**, le **03/10/2022** à **19:06**

Bonjour,

Dans une fratrie de 3 enfants, les parents ont fait une donation-partage il y a quelques années avec seulement 2 des 3 enfants. Cette donation partage concernait les parts de SCI que les parents détenaient et qu'ils ont donné en nue-propiété. (Les deux enfants avaient déjà 10% des parts en pleine propriété, le troisième n'en ayant pas)

Aujourd'hui le dernier survivant des parents est décédé et la succession a été ouverte.

L'évaluation des parts de la SCI est naturellement à l'ordre du jour afin de réévaluer ce qui a été donné au 2 enfants. A savoir qu'il existe un compte courant d'associé au nom du dernier parents mais pas de crédit abancaire au passif de la SCI.

Une fois l'évaluation du bien faite, comment l'évaluation des parts doivent être faites (il n'y a pas de prêt bancaire) :

Quid du compte courant d'associées dans l'évaluation ?

Quelle décote doit-on appliquer sachant que les 2 enfants se partagent maintenant l'ensemble des parts de la SCI à 50/50

Sans vouloir défavoriser les uns et les autres je souhaiterais arriver à une solution équitable qui ne pas léser quiconque.

Merci pour votre aide.

Par **Marck.ESP**, le **03/10/2022** à **20:39**

Bonsoir

Un C.C.A est une dette de la SCI envers l'associé, c'est donc un actif de la succession.

A contrario, la valeur des parts de la sci n'en tient pas compte.

Pour l'évaluation du prix, on estime que la valeur brute à retenir dans la succession est la valeur vénale (actifs immobilier+actifs financiers-dettes) des parts de la société civile au jour du décès, après une décote de 10% (admise par l'administration fiscale).

A défaut du notaire, un expert comptable pourra vous guider efficacement.

Par **JTS**, le **04/10/2022** à **08:30**

Bonjour,

Un grand merci pour votre réponse.

Pouvez-vous m'indiquer des ouvrages de références où je pourrais retrouver ces règles ?

En vous remerciant.

Cdt

JM

Par **Marck.ESP**, le **04/10/2022** à **08:47**

Il s'agit d'une décote généralement admise par l'administration fiscale, je n'ai donc aucun lien vers le bogfip à vous communiquer. Mais dans la pratique, cela va même **parfois** plus loin (ce n'est heureusement pas une généralité), lorsque les héritiers se retrouvent en indivision sur la SCI, porteuse de difficulté pour une éventuelle vente.

Lien intéressant, même s'il concerne l'IFI

<https://www.lemoniteur.fr/article/decote-sur-la-valeur-des-biens-entrant-dans-l-assiette-de-l-impot-sur-la-fortune-immobiliere-cumul-possible.2212862>

Comme dit plus haut, un expert comptable, le notaire, peuvent vous aider et j'ajoute qu'en cas de conflit entre indivisaire, il faut toujours voir un avocat.

Par **JTS**, le **04/10/2022** à **20:36**

Je vous remercie.

C'est dommage mais visiblement le lien que m'avez fournis ne m'est pas accessible, il faut être abonné.

Cdt

JM

Par **Marck.ESP**, le **04/10/2022** à **21:23**

J'en suis désolé, excusez moi.

Vous serez sûr à 100% en contactant les services d'infos du service public...au 3939.

Ou <https://www.impots.gouv.fr/contacts>

Par **JTS**, le **04/10/2022** à **23:22**

Bonsoir,

Je vous remercie.

Pour revenir aux CCA. Si je comprend bien les compte courants d'associés ne sont pas à prendre en compte pour le calcul de la valeur vénale même si c'est une dette vis à vis de l'associé décédé ?

Cdt

JM

Par **JTS**, le **06/10/2022** à **20:34**

Bonsoir,

Pouvez-vous revenir vers moi sur ma dernière question au sujet des CCA.

Si j'ai bien compris votre premier message.

Afin d'évaluer les parts d'une SCI au jour du décès on prend l'actifs immobilier+les actifs financiers et on retranche les dettes sachant que dans les dettes on ne prend pas en compte les CCA du défunt. (on appliquera ensuite éventuellement une décote) C'est bien cela ?

Nous avons ainsi la valeur de la SCI qui appartient à 2 des trois enfants qui va servir dans l'évaluation global de la succession des trois enfants afin de vérifier s'il n'y a pas eût atteinte à la réserve du 3ème enfants.

Du coté des CCA il vont faire partie de l'actif de la succession.

Pouvez-vous me confirmer SVP ?

Merci

Cdt

JM

Par **Marck.ESP**, le **06/10/2022** à **20:43**

Les CCA sont des dettes de la SCI envers l'associé

En - dans les comptes de la SCI

En + dans la succession du défunt.

Par **JTS**, le **06/10/2022** à **21:02**

Re-bonsoir,

Je suis du coup un peu perdu. Vous m'aviez indiqué

Un C.C.A est une dette de la SCI envers l'associé, c'est donc un actif de la succession.
A contrario, la valeur des parts de la sci n'en tient pas compte.

Je pensais qu'il ne fallait donc pas prendre en compte l CCA pour l'évaluation des parts même si c'est bien sure une dette.

Cordialement

JM

Par **john12**, le **13/11/2022** à **10:01**

Bonjour,

Je découvre la discussion aujourd'hui.

Je m'empresse donc de donner mon point de vue.

Comme déjà dit par Marck, le compte-courant d'associé qui constitue une créance de l'associé sur la société, constitue bien un actif personnel devant figurer dans la succession de l'associé titulaire du compte-courant.

Par contre, pour l'évaluation des parts de la société, les comptes-courants créditeurs qui constituent des dettes de la société doivent être déduits de la totalité de l'actif social (immeubles, créances, liquidités), au même titre que les dettes éventuelles à l'égard des tiers. Il serait incohérent de retenir le compte courant, dans l'actif successoral et de ne pas le considérer comme une dette pour l'évaluation des parts sociales.

Enfin, il est vrai que pour l'évaluation des titres non cotés, tels que les parts de SCI, il est habituel de pratiquer une décote sur la valeur de l'actif net social, pour tenir compte des particularités de ce type de titres et notamment de l'absence de liquidité, liquidité existant pour les titres cotés négociables sur le marché boursier. Le taux de décote est variable, mais une décote de 20% n'est pas choquante, sachant que les services fiscaux ne publient pas de taux normaux, ce qui serait, du reste, impossible à faire, compte tenu des disparités de situation,

en la matière.

Cordialement