

La transmission du patrimoine : la SCI familiale



Une SCI (société civile immobilière) familiale est une SCI classique dont les associés sont liés par un lien de parenté ou d'alliance.

Pour la résolution de vos problèmes relatifs de succession, nos avocats sont disposés à vous aider.

Téléphonez-nous au : 01 43 37 75 63 ou remplissez le **formulaire** en cliquant sur le lien

Elle permet aux membres d'une même famille d'être propriétaires, dans des proportions différentes ou pas, et de gérer ensemble, un ou plusieurs biens immobiliers, et ce, dans un but non commercial. La SCI permet d'écartier l'application des règles de l'indivision et d'optimiser fiscalement la transmission de son patrimoine à ses héritiers.

Lors d'une succession, créer une Société Civile Immobilière Familiale constitue un moyen avantageux pour transmettre un patrimoine immobilier.

I. La constitution d'une SCI FAMILIALE

La SCI (Société Civile Immobilière) est une société civile qui a pour objet un bien immobilier, et qui est régie par les articles 1845 et suivants du Code civil. La société civile immobilière, principalement composée de biens immeubles, peut être créée à tout moment.

Il existe des conditions à respecter :

- Au moins deux personnes à l'origine de sa création, mais pas une personne unique. Celle-ci ne peut être envisagée que lorsqu'au moins deux personnes, propriétaires d'un même bien, s'associent. Cette structure est particulièrement intéressante si le bien a un grand nombre de propriétaires, ou s'il est en location ;
- Aucune condition de nationalité n'est exigée pour les associés ;
- La durée de vie de la société ne doit pas excéder 99 ans ;
- Les associés doivent être des membres de la même famille ;
- Aucun capital social minimum ;
- La SCI familiale doit avoir des statuts constitutifs qui lui sont propres et rédiger par écrit en ayant recours à un notaire ou par acte sous seing privé ;
- La constitution d'une SCI requiert l'accomplissement de démarches administratives et juridiques. Les formalités juridiques telles que la rédaction de statuts, l'immatriculation au registre du commerce et des

sociétés ou la parution dans un journal d'annonces légales s'avèrent souvent nécessaires pour prévenir et désamorcer en amont d'éventuels conflits. Cependant, la création d'une société civile doit également être motivée par d'autres préoccupations que fiscales, au risque d'être remise en cause sur le terrain de l'abus de droit.

Le régime de la SCI permet la nomination d'un gérant qui dispose de droits de décisions pour l'entretien du bien.

Elle permet aussi de simplifier les modalités de redistribution des revenus puisque les dividendes sont répartis en fonction des parts de chaque associé dans le capital de la société.

Mais surtout, cette structure permet d'optimiser la transmission du patrimoine. En effet, la donation des parts de SCI familiale permet de transférer le patrimoine en limitant les inconvénients fiscaux, cette opération étant conçue pour diminuer le tarif fiscal.

La SCI familiale exige également une assemblée générale annuelle et une gestion comptable obligatoire. Cette réunion annuelle est néanmoins une contrainte qui se révèle efficace lorsqu'elle permet de débattre d'un sujet spécifique ou de rappeler certains objectifs familiaux.

En outre, si la SCI a opté pour l'impôt sur les sociétés, alors la comptabilité est obligatoire.

II. La donation de parts sociales de SCI

Donner des parts de société plutôt que des biens immobiliers permettent d'ajuster au mieux la valeur transmise et de ne pas

dépasser les abattements.

Au choix, le détenteur des parts peut faire une donation en pleine propriété de ses parts de SCI. Dans ce cas, tous les droits sont transmis au bénéficiaire. Le donateur n'a donc plus la qualité d'associé.

Le détenteur peut choisir de faire la donation d'un démembrement du droit de propriété ou la donation de parts de SCI avec réserve d'usufruit. Dans ce cas, il peut, par exemple, octroyer l'usufruit de ses parts au profit d'une tierce personne. Ainsi, il conserve son statut d'associé de la SCI et ses dividendes. Néanmoins, cela lui permet de choisir les futurs bénéficiaires de ses parts sociales au moment de son décès.

La donation au dernier vivant ou donation entre époux

Celle-ci renforce les droits du conjoint survivant au moment du décès du détenteur des parts. En revanche, cette donation doit respecter la règle de quotité disponible en présence d'enfants.

La donation entre vifs

Il s'agit de donner ses parts à son conjoint de son vivant. Cette démarche est irrévocable, y compris en cas de divorce.

La donation aux enfants

Il peut s'agir d'une donation simple qui permet d'avantager un des héritiers. Dans ce cas, le bénéficiaire du don doit ensuite rendre des comptes aux autres héritiers lors de la succession ;

Il peut s'agir d'une donation-partage qui permet un partage entre tous les héritiers, sans gratification d'un enfant par rapport à un autre.

La donation aux tiers

La donation-partage n'est pas un acte exclusivement réservé aux descendants. Elle peut également inclure les parents ou grands-parents, les frères et sœurs, ainsi qu'un tiers du détenteur des parts de SCI.

III. Les avantages fiscaux de la SCI FAMILIALE

A. Avantages fiscaux sur la transmission du patrimoine

La donation de parts de SCI n'implique aucune taxation sur les plus-values immobilières. En revanche, certains montants de frais de donation restent à prévoir.

En effet, cette opération immobilière est taxée selon les règles de droit commun relatif à l'abattement. Une donation de parts de SCI profite d'un abattement dépendant du lien de parenté entre le donateur et le bénéficiaire. Cet abattement s'applique sur la totalité des donations, effectuées en une ou plusieurs fois, sur 15 ans.

En synthèse les montants d'abattement sont les suivants :

- L'époux bénéficie d'un abattement de 80 724 € ;
- L'ascendant ou le descendant est soumis à un abattement de 100 000 € ;
- Les petits-enfants ont un abattement de 31 865 € ;
- Pour les frères et sœurs, l'abattement est de 15 932 €.
- Pour les neveux ou nièces, l'abattement est de 7 967 euros ;
- Pour le partenaire de PACS, l'abattement est de 80 724 € ;

- Pour une personne handicapée, l'abattement est de 59 325 € (abattement cumulable avec les autres montants).
- Pour l'arrière -petit-enfant, l'abattement est de 5 310 € ;

La donation n'est taxée que si le montant des parts de SCI transmis sur 15 ans dépasse les sommes citées précédemment.

Après abattement, le barème fiscal appliqué dépend, là encore, du lien unissant le donateur et son bénéficiaire :

- Entre parents et enfants : de 5 à 45 % ;
- Entre époux : de 5 à 45 % ;
- Pour un frère ou une sœur : de 35 à 45 % ;
- Pour un parent jusqu'au 4e degré : 55 % ;
- Pour un parent au-delà du 4e degré ou une personne sans lien de parenté : 60 %.

Le surplus après abattement est imposé selon un barème précis.

Par exemple, pour un enfant, la taxation est de :

- 5 % jusqu'à 8072 €,
- 10 % entre 8 072 et 12 109 €,
- 15 % entre 12 109 et 15 932 €,
- 20 % entre 15 932 et 552 324 €,
- 30 % entre 552 324 et 902 838 €,
- 40 % entre 902 838 et 1 805 677 €, et
- 45 % au-delà de cette somme.

Par exemple : un père décide de donner des parts d'une SCI à son fils.

- *Une première donation de 100 000 € est faite en 2018.*
- *Une seconde donation de 35 000 € est effectuée en 2022.*

Le montant global des donations est donc supérieur à l'abattement de 100 000 €. De plus, les deux donations ont été faites dans un intervalle de temps inférieur à 15 ans. Les

35 000 € dépassant de l'abattement sont donc soumis au barème fiscal.

Le surplus est alors imposé à hauteur de 20 %, soit 7 000 € de frais de donation (35 000 x 20 %).

B. Autres avantages fiscaux

Parmi les avantages fiscaux de la SCI familiale :

- Le choix du régime d'imposition ;
- La possibilité de bénéficier des dispositifs Pinel ;
- La plus-value immobilière des particuliers quand la SCI est à l'IR en cas de cession ;
- L'abattement pour durée de détention des titres si la SCI est à l'IS en cas de cession ;
- L'abattement de 50 % si la durée de détention est de 2 à 8 ans et de 65 % au-delà.

SOURCES :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006444211.