Présentation SCI et donation

CRÉATION D'UNE SCI ET DONATION DES PARTS

Dans le cadre de la gestion d'un patrimoine familial, la création d'une SCI peut être envisagée pour acquérir un bien et/ou par l'apport de biens immobiliers dont vous détenez la propriété.

Les objectifs poursuivis peuvent être les suivants :

- **Conférer au gérant des pouvoirs très étendus** dans la gestion quotidienne et conférer aux associés usufruitiers le droit de vote (dans l'optique d'une future et éventuelle donation de la nue-propriété des parts) leur permettant notamment de céder le bien immobilier et de faire usage de la totalité des fonds perçus lors de la cession comme bon leur semble, c'est-à-dire sans autorisation préalable des enfants nu-propriétaires.
- **Organiser les pouvoirs de vote :** Définition des majorités requises aux prises des décisions selon leur nature, notamment pour la cession des biens, afin d'éviter tout blocage quant à la gestion, l'administration et la disposition des biens.
- **Séparer les patrimoines immobiliers et professionnels.**
- **Transmettre à titre gratuit des parts sociales avec les avantages suivants :**
    - **Prise en compte du passif social** pour le calcul des droits de mutation en cas de donation des parts (emprunt en cours). Les parts sont évaluées en fonction de l'actif net de la SCI (valeur immeuble – emprunt en cours).
    - **Décote pratiquée sur la valeur des parts**transmises à titre gratuit en raison de leur manque de liquidité (environ 10%).
    - **Faculté pour le donateur d'assortir la donation de charges et conditions.**
    - **Bénéficier de l'abattement fiscal** par enfant par parent de 159.325 € et du barème progressif tous les dix ans.
    - **Démembrer les parts** pour permettre dans le cadre d'une transmission aux enfants de donner la nue-propriété en conservant l'usufruit des parts

(non taxable aux droits) en conservant les pouvoirs de gestion en tant que gérant et associés usufruitiers en vertu des statuts.

- **Associer les enfants dès l'origine pour une transmission à coût et décaissement restreints pour ces derniers.** Les parents peuvent souhaiter associer leurs enfants afin de leur permettre de se constituer un patrimoine tout en bénéficiant de leur surface financière vis-à-vis des établissements bancaires et en assurant la capacité financière en cas de difficultés (non-paiement des loyers par le locataire par exemple).
  Dans ce cas, les parents constituent avec les enfants une SCI qui emprunte pour acquérir l'immeuble. Si l'emprunt est partiel, les parents peuvent compléter le financement par apport en compte courant. L'investissement immobilier s'autofinance grâce aux loyers. Quand le prêt et l'éventuel compte courant sont remboursés, les enfants sont devenus propriétaires d'une quote-part de l'immeuble sans décaisser d'argent.
- **Diminuer son ISF par une décote de 10 à 20 % admise par rapport à la valeur de l'immeuble.**
  Cependant, constituent des biens professionnels les titres de sociétés immobilières (quelle que soit leur forme) qui ont pour objet, même non exclusif, la location ou la mise à disposition d'immeubles professionnels au profit d'une société d'exploitation dont les parts ou actions sont elles-mêmes des biens professionnels pour le redevable.

MODALITÉS DE CRÉATION DE LA SCI

Pièces à nous fournir :

- Renseignements d'Etats civils des associés.
- Copie de la carte d'identité du gérant.
- Copie du titre de propriété en cas d'apport de bien à la SCI.
- Valorisation actuelle des biens apportés.
- Justificatif concernant le siège social (facture EDF par exemple).

MODALITÉS DE L'APPORT D'UN BIEN :

- **Un acte notarié est nécessaire** afin d'assurer la publicité foncière.
- **L'apport à une société civile entraîne l'imposition éventuelle au titre des plus-values**, mais il y a exonération si le bien constitue votre résidence principale ou est détenu depuis plus de 30 ans.

- L’apport du prêt bancaire éventuellement en cours et ayant servi à l’acquisition du bien immobilier à la SCI est taxé à un taux proportionnel de 5 %.
- L’apport de biens immobiliers à une société civile est soumis au droit de préemption urbain. Nous procéderons à l’envoi d’une déclaration d’intention d’aliéner (DIA) au service municipal concerné. Le délai de réponse, variable, est compris entre une semaine et 2 mois. En cas de volonté par la Commune de préempter, le projet d’apport peut être abandonné.

LA DONATION DES PARTS

A la suite de la création de la SCI, une donation de tout ou partie des parts peut être envisagée afin de :

- Limiter la fiscalité successorale.
- Transmettre tout en conservant les pouvoirs sur les biens.
- Sortir des biens de votre base taxable ISF.
- Assurer des revenus aux enfants.

COMPARATIF	DONATION DE PARTS EN NUE-PROPRIÉTÉ	DONATION DE PARTS EN PLEINE PROPRIÉTÉ

Avantages	Transmission du bien effectué en démembrement (droits réduits sur la nue-propriété, pas de droits de succession à acquitter au décès de l'usufruitier) et absence de paiement de la Taxe de publicité foncière.	Transmission d'une partie des parts de la société avec une décote de 10 %, et absence de paiement de la Taxe de publicité foncière.
	Transmission des parts en fonction de l'actif net de la SCI (valeur immeuble – emprunt restant à courir).	Idem
	Pas de sortie de l'ISF.	Sortie de la base taxable ISF.
	Conservation du pouvoir de gestion, malgré la donation, grâce à la des rédaction statuts.	Conservation du pouvoir de gestion, malgré la donation, grâce à la rédaction des statuts.
	Une clause d'agrément figurant aux statuts permet de contrôler toute entrée dans le capital à l'occasion d'une transmission (vente, donation, succession).	Une clause d'agrément figurant aux statuts permet de contrôler toute entrée dans le capital à l'occasion d'une transmission (vente, donation, succession).

Inconvénients	Nécessité d'un fonctionnement effectif (convocation, tenue des assemblées et d'une comptabilité) sous peine de redressement fiscal.	Nécessité d'un fonctionnement effectif.
	Les associés sont indéfiniment responsables du passif social à concurrence de leur quote-part.	Les associés sont indéfiniment responsables du passif social à concurrence de leur quote-part.
	Une mésentente persistante entre associés peut bloquer le fonctionnement de la société. Il convient donc de bien choisir les majorités de vote dans les assemblées.	Mésentente : idem.

Ainsi la détention de biens par une SCI et la donation de parts en nue-propriété et/ou pleine propriété, en sus des avantages fiscaux sus-mentionnés, vous permet de **conserver personnellement la gestion de votre patrimoine de par la rédaction adaptée des statuts, et notamment de vendre le bien sans l'accord des enfants contrairement à la donation en direct du bien.**

En outre, les statuts peuvent aussi vous permettre de préparer la gestion de votre patrimoine dans le cas de votre prédécès, par la désignation du gérant qui vous succèdera dans une telle hypothèse et l'organisation des majorités de vote.

APPORT D'UNE RÉSIDENCE FAMILIALE ET DE BIENS PRODUCTIFS DE REVENUS

Aux fins d'assurer le financement des frais d'entretien et des impositions liées à la détention de la résidence familiale non productive de revenus, **l'apport de biens productifs de revenus (portefeuille-titres, biens immobiliers locatifs) permet à la SCI d'avoir les moyens financiers de faire face à ces charges, et ce sans recourir à l'apport de fonds ultérieurs par les associés.**