



Apport d'un immeuble en usufruit SCI

Par brata

bonjour,

je suis propriétaire, en indivision avec un ami (aucun lien de parenté), d'une maison.

Nous voudrions gérer cette maison et notamment sa location via une SCI que nous n'avons pas encore créée.

J'ai compris que si nous apportons cette maison à la SCI (apport en nature) cela s'apparente à un changement de propriétaire donc acte notarié obligatoire, etc...

DEVIS du notaire: 3000? = TROP CHER POUR NOUS.

J'ai trouvé une solution qui consiste à ne donner que l'usufruit temporaire à la SCI. Ainsi, pas de transfert de propriété donc allègement des frais.

SAUF que je ne trouve aucun exemple de statuts qui ressemble à ce que je veux faire. Il y a certainement plein de choses à formuler que je ne connais pas.

Deuxième question: admettons que nous donnions l'usufruit pour 15 ans à la SCI et que nous décidions de vendre la maison dans 5 ans, comment faudra-t-il procéder pour que le futur propriétaire puisse avoir la pleine propriété??

merci de votre aide!

Par Isadore

Bonjour,

S'agissant de la cession même temporaire de l'usufruit d'un acte notarié, il vous faut un acte authentique, donc revoyez le notaire... Ce sera sans doute un peu moins cher, mais vous n'y couperez pas.

Et si trois mille euros sont trop chers pour vous, vous êtes sûrs d'être capables d'assumer vos obligations de bailleurs ? Si la chaudière tombe en panne, vous pourrez la remplacer ? S'il y a un sinistre qui vous oblige à reloger le locataire à vos frais le temps des travaux ?

A tout le moins, prévoyez de très bonnes assurances avec aussi peu de trésorerie.

Faites aussi rédiger les statuts de votre SCI par un notaire ou un avocat. Ne prenez pas des statuts trouvés sur Internet. Ce que vous économiseriez à la rédaction vous le reperdriez largement au moindre problème : décès, tutelle, dispute, endettement... Des statuts mal rédigés peuvent vous mettre dans des situations inextricables.

La seconde question est justement une preuve qu'il vous faut des statuts rédigés par un professionnel. Mais pour répondre : il aura plusieurs possibilités, comme racheter l'usufruit à la SCI avant la vente, ou que la SCI vende l'usufruit en même que vous vendrez la nue-propriété.

Mais la première question à vous poser est : pourquoi une SCI ? Quel intérêt à vos yeux ?

Vous pouvez tout simplement "gérer" ce bien, et le mettre en location sans tout ce montage.

Par AGeorges

Bonjour Brata,

Vous avez donc imaginé créer une SCI et essayez de voir comment c'est possible avec des frais minimums.

Une SCI aura un gérant, et il faudra choisir son mode d'imposition. Si vous vous orientez vers un démembrement pour réduire les frais, vous en créez d'autres. Si la SCI est censée vous rapporter de l'argent, vous risquez une double

imposition, votre objectif n'étant pas de créer une richesse immobilière familiale.

Si, en lieu et place de cela vous rédigez une convention d'indivision qui règlera les problèmes de répartition des charges et des revenus et que vous nommez un gérant de cette indivision, non rémunéré, vous arrivez à un montage quasiment identique mais bien moins onéreux à mettre en place, entre 400 et 500?, maximum. La double imposition disparaît. Tout ce qui est plus-value devrait être bien meilleur (abattements pour durée de possession d'une résidence secondaire).

Je vous recommande donc d'étudier bien en détail les deux systèmes. Le système de l'usufruit ne me semble pas une bonne solution pour votre cas spécifique.

Sauf erreur ou omission.