Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Donation et création d'une SCI familiale

Par carolus

Bonjour,

Nous sommes 4 frères et s?urs et ma mère souhaite aujourd'hui nous donner sa maison secondaire dont elle a elle-même hérité de nos grands-parents. Sa valeur est estimée à 200 000 euros et c'est le seul bien de valeur dont elle dispose.
Notre fratrie souhaite gérer la maison sous la forme d'une SCI familiale.

Comment doit-on procéder :
1- créer la SCI avec ma mère qui y apporte la maison et nous une part chacun en numéraire puis elle nous donne ses parts (en totalité ou en partie). Est-ce légal ? Quel délai respecter entre la création et la donation des parts ?
2- ma mère nous donne en donation-partage sa maison à part égale et nous créons la SCI en apportant chacun notre part de maison. Cette solution n'est-elle pas plus onéreuse ?

Je vous remercie par avance des réponses que vous pourrez m'apporter.

Par Rambotte

Bonjour.
Une remarque : la donation-partage d'un bien en indivision, même si l'acte notarié est dénommé "donation-partage", n'est pas une donation-partage, puisqu'elle ne procède pas à un partage (elle crée une indivision, alors que le partage, c'est une sortie d'indivision).
Elle sera donc vue comme des donations simples de droits indivis, rapportables lors du partage de la succession (alors que la vraie donation-partage n'est pas rapportable au partage final, puisque le partage est déjà réalisé concernant le bien donné).
Après, l'impact est faible, si c'est le seul bien de votre mère, et s'il n'y a pas d'autres biens majeurs dont elle pourrait faire donation à un seul.

Pour la SCI, je ne sais pas quelle est la meilleure stratégie. Mais pour le 2-, elle pourrait faire des donations de parts indivises sans la qualifier abusivement de donation-partage.

Par carolus

Bonjour Rambotte,

Merci beaucoup pour ces précisions qui m'éclairent, en effet je n'avais visiblement pas compris la notion de donation-partage. Je rectifie donc ma question pour le point 2 en donation simple.
Pour la question de la SCI savez-vous si je pose la question au bon endroit ou si je dois l'adresser ailleurs ? Cela serait-il utile de poser la question au fisc par exemple ? J'avoue avoir très peu de connaissances juridiques.

Merci encore !

Par Isadore

Bonjour,

Déjà, il faudrait savoir quel est l'intérêt de la SCI à vos yeux. Il faut une bonne raison pour créer une SCI et s'imposer les contraintes qui vont de pair.

Dans les deux cas, il est légalement possible de le faire. La solution 2 implique deux mutations, donc deux fois des "frais de notaire" : le transfert de propriété aux enfants, puis à la SCI. Et j'avoue avoir du mal à voir l'intérêt de cette solution

par rapport à la première.

La personne qui pourra vous conseiller et si besoin rédiger les statuts de la SCI est un notaire. Vous pouvez aussi voir un avocat.

Le fisc pourra vous renseigner sur l'aspect fiscal du problème, mais ne vous dira pas si c'est adapté à la situation.

Par carolus

Bonjour,

Merci de votre réponse !
L'intérêt que nous voyons à former une SCI familiale est double :
- d'une part nous souhaitons garantir la pérennité familiale de cette maison, notre tante ayant souhaité vendre à la succession de nos grands parents il y a plusieurs années, nous avons été obligés de nous séparer de la moitié du bien indivis de l'époque (malgré une proposition de rachat de mon frère et moi qu'elle a refusé...). Aujourd'hui la fratrie s'entend bien mais nous ne sommes pas à l'abri de conflits...
- d'autre part nous n'avons pas tous des enfants et certains d'entre-nous souhaitent anticiper leur future succession en donnant périodiquement - dans la limite de l'abattement - une partie de leurs parts à leurs neveux-nièces. Si j'ai bien compris cela est avantageux (plus simple, moins coûteux) dans le cas d'une SCI par rapport à l'indivision.
Nous avons conscience que former une société nous ajoutera des contraintes par rapport à l'indivision mais vu la configuration familiale cela nous semble être la meilleur solution.
Je vous remercie encore pour vos conseils, nous allons nous rapprocher d'un notaire.