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

Succession maison en SCI - Plus-value - Dividendes

Par Orainge

Bonjour à tous,

Je souhaiterai avoir des informations sur la SCI.

Ma mère a acheté sa maison en SCI en 1999 pour 88 000 euros.
Etant décédée, mes 2 frères et moi-même sommes devenus gérant et associés de cette SCI et avons chacun 33,33 % des parts en pleine propriété.
A ce jour, la maison a été estimé entre 240 000 et 280 000 euros.
Nous avons eu une offre d'achat à 258 000 euros soit 170 000 euros de plus values si on compte du prix d'achat en 1999.
J'ai bien compris que nous ne règlerons pas d'Impôts Société du fait que la maison a été acheté il y a plus de 20 ans. Mais il y a les Prélèvements Sociaux qui tournerait autour de 18 000 euros.

J'ai plusieurs questions :
- Vu que c'est un héritage, ne doit-on pas prendre en compte l'estimation actuelle de la maison et non à la date d'achat ?
- N'est-ce pas plus intéressant de dissoudre la SCI avant la vente puis vendre ensuite ?
- Comment se payer après la vente ? On me parle de dividendes. Mais ils sont imposables eux aussi donc on nous reprends encore une somme dessus après s'être déjà bien servi une première fois ?

Exemple : Vente 258 000 euros moins 18 000 de Prélèvements Sociaux à régler soit, divisée par 3 enfants, 80 000 chacun paiement en dividendes. Soit encore des Prélèvements Sociaux sur les 80 000 euros ?

En vous remerciant par avance pour l'aide que vous apporterez,
Bien cordialement,
Orainge

Par AGeorges

Bonsoir Orainge,

Quelques questions préalables.
Ma mère a acheté sa maison en SCI en 1999 pour 88 000 euros.

Une SCI, à sa création, requiert au moins 2 associés. Votre mère n'avait donc pas pu faire cela toute seule.
Quels autres associés ?

Vous n'indiquez pas de date à laquelle vous êtes devenus 3 associés avec vos deux frères,

Vous ne parlez pas de gestion de la SCI et de son "bien immobilier". Y a-t-il eu des locations ou pas, des revenus immobiliers ou pas, des déclarations de revenus lors desquels vous auriez choisi un système fiscal (SCI à l'IR ou SCI à l'IS).
En effet, une fois choisi le système d'imposition, il ne me semble pas qu'il soit possible de la changer.

Je ne suis pas totalement certain que les réponses soient absolument indispensables, mais elles peuvent permettre d'éliminer des éléments de réflexion pour répondre à vos question.

Par Orainge

Bonjour AGeorges et merci pour votre réponse.

C'est un cas très particulier.

Ma mère était gérante de la SCI créée en avril 1999 propriétaire de 9 parts, ma grand-mère maternelle était son associée avec 1 part.

Ma mère a acheté la maison en SCI environ la moitié cash et l'autre moitié à crédit. La SCI n'a servi à rien d'autre que d'acheter la maison et régler le prêt immobilier chaque mois. Je ne suis même pas sûr que tous les ans, ma mère est fait la comptabilité de la société et, à ce jour, je n'ai plus rien en ma possession.

La banque de la SCI a été clôturé en 2014 suite à un contentieux (non paiement de la taxe foncière semble-t-il). Donc la SCI n'a plus de banque depuis.

Ma mère et ma grand-mère sont décédées en octobre et novembre 2012.
Suite à un long procès, je vous épargne les détails, nous sommes devenus officiellement associés début juin de cette année.

La société est soumise au régime fiscale des sociétés de personnes (Je ne sais pas ce que c'est).

J'espère que ces infos peuvent vous aider d'avantage.
En vous remerciant,
Orainge

Par AGeorges

Bonsoir Orainge,

Quelques points par rapport à vos réponses :
- Une SCI peut effectivement se retrouver avec UN seul associé en cas de décès, ce n'est pas anormal,
- Quand l'associé unique de la SCI habite la maison, il n'y a pas de loyer, et si cet habitant paye tout comme s'il était propriétaire, il n'y aurait aucune comptabilité de la SCI à faire, encore qu'il soit possible qu'il y ait obligation de faire une déclaration pour 0 (mais le fisc peut se désintéresser de ces cas qui ne rapportent rien).
- Une "société de personne" est un statut particulier dans lequel il y a des liens (familiaux) entre les associés et que l'on ne parle pas de parts financières. Il y a cependant deux aspects particuliers :
1. Dans une société de personnes, chaque personne est responsable de la société à l'infini, sans limite, et sur ses biens propres
2. Les bénéfices potentiels sont partagés et doivent être déclarés au titre de l'impôt sur le revenu. Ils sont donc imposés sur la tranche supérieure, ce qui n'est pas forcément intéressant. Mais d'un autre côté, les dépenses peuvent être retirées du revenu, ce qui peut l'être !
Cependant, il y a plusieurs type de sociétés de personnes, et la SCI est une exception, puisque, sur choix, elle peut être imposé à l'IS au lieu de l'IR.

S'il n'y a aucun papier restant, il sera difficile de savoir, mais vous pouvez demander au fisc quel est votre statut pour eux.

Ensuite, en 2012, il y a eu une ouverture de succession. Dans cette succession, la valeur de l'actif de la SCI a été calculée, ne serait-ce que pour établir les droits de succession. Le fait que votre mère ait acheté cette maison un certain prix en 1999 n'est plus d'actualité.

Pour le calcul d'une plus-value, ce qui compte est la valeur de succession, établie quelque part après 2012.
Il faut donc la retrouver. Ce n'est ni la valeur d'achat originelle ni la valeur aujourd'hui (qui ne serait qu'une estimation) qui peuvent compter.

Donc, pour l'instant :
1. Savoir si la SCI est à l'IS ou l'IR
2. Retrouver la valeur de succession de la maison (2012+)

Par AGeorges

RE,
Juste un complément.

Il y a diverses sortes d'abattements pour le calcul d'une plus-value. Par exemple 6% par ans a/c de la 6e année sur la partie IR. Cela sera à prendre en compte.

Il faudra vérifier mes dires sur la différence entre valeur de succession et valeur d'achat initiale ...

Et surtout, il faudra bien lire les statuts de la SCI. Par exemple, il peuvent ne pas mentionner que vous avez le droit de vendre, les pouvoirs du gérant sont variants, vous pouvez être obligé de liquider la SCI si vous vendez, etc.

S'il y a eu un/une locataire dans ladite maison (depuis 2012), il y a aussi des conditions particulières.

Par Orainge

Il n'y a pas eu de valeur de succession en 2012.

Comme je vous l'ai dit, c'est un cas particulier.

Un homme s'est marié avec ma mère alors qu'elle était malade et a fait faire une donation des biens de ma mère à lui-même chez un notaire.
Peu avant le décès de notre mère, nous avons entamé une procédure pour faire annuler le mariage et la donation. Ce qui a pris 10 ans.
De 2010 à 2020, le procès était en cours, donc aucune succession ne pouvait se faire vu que les héritiers étaient 3 et non 4 (avec le mari).
Ensuite, il a fallu entamer une procédure d'expulsion pour virer cet homme de chez notre mère. Expulsion finalisée le 01/04/2022.

A partir de ce jour là, nous entamons les procédures obligatoires comme en premier lieu, changer la gérance de la SCI (mère et grand-mère) pour les remplacer par les 3 enfants, uniques héritiers.

Car effectivement, on parle souvent d'un associé sortant remplacé par un autre entrant. Mais notre cas de figure est tel que les 2 associés sont partis en même temps. Et là, je n'ai rien trouvé correspond à ma recherche.

J'ai les statuts, dites moi quels points importants vous voulez je vous dirai ce qu'il y a écrit.

Bonne soirée à vous

Par AGeorges

Hello Orainge,

Car effectivement, on parle souvent d'un associé sortant remplacé par un autre entrant. Mais notre cas de figure est tel que les 2 associés sont partis en même temps. Et là, je n'ai rien trouvé correspond à ma recherche.

Juste sur ce point, un 'associé' de SCI ne peut pas 'partir', il peut seulement vendre ses parts ou décéder.
Et en cas de décès, il y a des héritiers, qui sont au moins 'putatifs' (terme approximatif) dès le jour du décès. Même si la situation définitive n'est déterminée que des années après.

En fait, il devrait pouvoir se dire que la SCI a toujours existé, depuis 1999, que vous êtes devenus associés par héritage en 2012, situation établie bien plus tard. Ce qui me gène encore, c'est que héritage=taxes de succession. Donc, quelque part dans le processus, vous devez avoir eu des droits de succession à verser, sur la valeur de la SCI au moment des décès. Ou alors, du fait d'une longue procédure, le fisc a mis votre dossier de côté et il risque de ressortir. Avril 2022 implique que nous soyons toujours dans la même année fiscale, donc pas encore de clôture ...

Mes recommandations vis-à-vis de vos statuts de SCI concernent ce qu'ils "vous" autorisent à faire, et qui est ce "vous" :
- Autorisation de vendre,
- Autorité de décision au gérant ou à l'AG des actionnaires,
- Liquidation ou pas de la SCI suite à la vente du bien.

Vous n'avez pas besoin de me dire ce qu'il en est, juste vérifier et voir si votre souhait de vendre est compatible.
Pour l'instant, c'est la SCI qui est propriétaire de la maison et les règles sont dans les statuts. Vous ne pouvez pas aller contre.

Heureusement, ces points ne sont pas définitifs puisqu'il suffit d'une AG des actionnaires de la SCI pour modifier les statuts. Même si cela fait des démarches et des frais en plus, il faut le vérifier. Il y a déjà eu des annulations de vente car les statuts ne le permettaient pas.

S'il est établi que la SCI possède désormais le bien qu'elle vendra depuis plus de 22 ans, il n'y aura plus d'IR sur la plus-value. Il restera un peu de social, à raison de 1,65% de baisse par an sur la plus-value.
Sauf erreur de ma part, il faut considérer que la SCI vendra la maison, que les imposition/droits sociaux seront fortement réduits pour un bien possédé depuis 23 ans, que le solde devra être payé à parts égales par les associés, et que le solde de la vente appartiendra à la SCI.

Vous devrez ensuite procéder à sa liquidation. Evidemment, il y aura un BONI, lequel est soumis à un système d'imposition que l'on appelle la flat tax. Ici encore, il y des conditions de remises diverses.

SVP, tâchez de récupérer l'information sur l'aspect SCI-IR ou SCI-IS.

Je peux sans doute encore vous fournir quelques informations, mais soit vous prenez la suite en charge en vous renseignant encore, soit vous confiez le bébé à un professionnel. Tout cela est loin d'être simple ... ce que vous savez déjà !

Par Orainge

Bonjour AGeorges,

Je vous remercie grandement pour toutes ces informations.

Je pense que c'est trop compliqué pour moi et mes frères ne me sont pas d'une grande aide concernant cela.

Quand vous dites "confiez à un professionnel" vous parlez de notaire ? Si non, vers qui dois-je me tourner ?

Je vais appeler la permanence de notaire demain, je verrai ce qu'ils me disent.

Merci encore à vous.
En vous souhaitant une bonne journée,
Orainge