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

SCI familiale - répartition suite à une vente

Par lsdiki

Hier nous avons eu quelques échanges que je voudrais résumer et affiner mes questions.
J'ai donc 61 ans, gérant d'une SCI avec mes enfants.
La SCI dispose de 500 parts réparties comme suit:
Pleine propriété pour moi même : 334 parts numérotés de 1 à 167 ; 251 à 417
Usufruit pour moi même : 166 parts numérotés de 168-250 ; 418-500
Nue propriété : 83 parts mon 1er fils numérotés de 168-250
Nue propriété : 83 parts mon 2ème fils numérotés de 418-500

1. Je reviens sur le total des parts. Si je totalise toutes les parts, je compte 666 et pas 500 parts? Est ce une erreur du notaire dans la rédaction des statuts ? Ou bien cela vient de ce que signifient Usufruit et Nue propriété ?
Est ce que pour calculer la répartition du montant d'une vente il ne faut pas prendre uniquement Pleine Propriété 334 part et Nue Propriété 83 + 83 ce qui donne au total 500 Parts. Il me semble que les parts d'usufruit n'entre pas en ligne de compte dans ce cas?

2. Sachant que la SCI à un autre bien, comment faite vous le calcul des sommes à répartir avec ces parts ?
Je rappel que vous avez corrigé le montant de l'usufruit à cause de mon âge de 61 ans (usufruit est de 40% et non 30%).

3. Puisque la SCI a un autre bien et continue d'exister, dans ce cas est ce que je peux augmenter le nombres de parts de mes enfants ? OUI / NON ?
Si OUI, comment ? Par simple AG avec visa d'un notaire ? Mais quelles parts changer ? Nue propriété ou usufruit ? Vous m'avez répondu : « vous avez 332, eu 83 chacun, il suffit de leur doubler leur nombre, chacun en aura 166 et vous 168 » + « en leur donnant la nue-propriété? ».
Pour leur donner des parts en nue propriété je les prends où ? Sur mes parts pleine propriété ? Pourriez vous m'expliquer mieux ?

4. Avec cette nouvelles répartition, quelle serait la répartition financière sur 220.000?. Je voudrais éviter d'utiliser les donations pour le moment.

5. En cas de succession si je décède, ma femme reçoit 25 % de mes parts c'est à dire 25 % des pleines propriété et usufruit ?

J'ai essayé d'être complet.

Merci de vos conseils

Par ESP

Bonjour
Vous avez raison de synthétiser car avec 2 sujets en route, cela devenait difficile.
1. ""Je reviens sur le total des parts. Si je totalise toutes les parts, je compte 666 et pas 500 parts? Est ce une erreur du notaire dans la rédaction des statuts ? Ou bien cela vient de ce que signifient Usufruit et Nue propriété ?""
- Les parts démembrées restent des parts de SCI ; 334 en pleine propriété pour vous et 166 démembrées qui ne doivent être comptées qu'une fois.
Je pourrais mieux analyser si vous me faites l'historique de ce démembrement (démembrement préalable de l'immeuble apporté à la SCI ou démembrement des parts), regardez l'acte.

2. Sachant que la SCI à un autre bien, comment faite vous le calcul des sommes à répartir avec ces parts ?
Je rappelle que vous avez corrigé le montant de l'usufruit à cause de mon âge de 61 ans (usufruit est de 40% et non 30%).

- J'ai dit cela pensant que vous sortiez des liquidités, avant de comprendre que vous conservez les fonds dans les comptes de la SCI et que vous souhaitez faire une donation de parts.

3. Puisque la SCI a un autre bien et continue d'exister, dans ce cas est ce que je peux augmenter le nombres de parts de mes enfants ? OUI / NON ?

- Bien sûr par une donation devant notaire, précédée d'une AG?par exemple 83 parts de plus à chacun en nue-propriété, prises sur les 332 qui vous appartiennent en pleine propriété.
- Pour rappel, l'avantage du démembrement est que les frais et droits sont calculés sur 60% de la valeur des parts et qu'à votre décès, l'usufruit rejoindra automatiquement la nue-propriété.

4. Avec cette nouvelles répartition, quelle serait la répartition financière sur 220.000?. Je voudrais éviter d'utiliser les donations pour le moment.

Les 220.000 ? restent dans les compte et FONT LA VALEUR DE LA SCI, avec l'immobilier de 300.000
Total 520.000, valeur d'une part = 1040 euros
83 parts = 86.320? valeur nue-propriété à votre âge 60% = donation de 51.792? à chaque enfant.

5. En cas de succession si je décède, ma femme reçoit 25 % de mes parts c'est à dire 25 % des pleines propriété et usufruit ?

- Non, il n'y a plus d'usufruit si vous être décédé, il a rejoint la nue-propriété, rendant vos enfants pleinement propriétaires de leurs parts.

Par lsdiki

Je ne comprends pas le sens de « démembré ». Ce que je peux vous dire c'est que dans les Statuts initiaux les parts étaient répartie avec une personne suplémentaires.
Capital social 50.000? divisé en 500 parts de 1000? chacune.
21680? moi meme gérant
21680 associé
3320 1er fils
3320 2ème fils

En 2013, j'ai racheté la totalité les parts de mon associé pour donner la répartition déjà communiquée.

Ce que disent les statuts : Cessions de parts entre associée est libre. Doit être constaté par un écrit. Pour être opposable à la société , la cession doit lui être signifiée ou par elle dans un acte authentique. Toutefois la signification pourra être remplacée par le dépôts de l'acte de cession au siège de la société contre remise par le gérant d'une attestation de ce dépôt.
Elle n'est opposable aux tiers que après accomplissement de cette formalités et qu'après publicité au registre du commerce et des sociétés.

J'AVOUE QUE J'AI DU MAL A COMPRENDRE CE QUE CELA VEUT DIRE

Vous dite « Pour rappel, l'avantage du démembrement est que les frais et droits sont calculés sur 60% de la valeur des parts et qu'à votre décès, l'usufruit rejoindra automatiquement la nue-propriété. »

VOUS VOULEZ DIRE PAR DÉMEMBREMENT si je cède 83x2 de mes parts pleines propriété vers des nues propriété pour mes enfants ?

Point n°4, je comprends le calcul de la valeur de la part mais je comprends pas la suite.
« Total 520.000, valeur d'une part = 1040 euros
83 parts = 86.230? valeur nue-propriété à votre âge 60% = donation de 49.938? à chaque enfant »
Si je cède une partie de mes parts en pleine propriété à mes enfants la répartition sera on aura :
336 -(2x86) = 162 parts pleine propriété pour moi
162 nue propriété pour chacun de me mes fils
Votre calcul ci-dessous est il correct ?

Point 5
« Non, il n'y a plus d'usufruit si vous être décédé, il a rejoint la nue-propriété, rendant vos enfants pleinement propriétaires de leurs parts »
Mais ma femme récupère 25 % de me parts en pleine propriété ? OUI / NON

Quid dans ce cas des 75 % de part en pleine propriété ?

Merci

Par ESP

Je ne comprends pas le sens de « démembré »

Démembrer, c'est simplement séparer la propriété en 2 partie, nue-propriété d'une part, usufruit de l'autre.

J'AVOUE QUE J'AI DU MAL A COMPRENDRE CE QUE CELA VEUT DIRE

Cession = vente ou donation
acte authentique = Notaire
opposable aux tiers = devenue officielle

VOUS VOULEZ DIRE PAR DÉMEMBREMENT si je cède 83x2 de mes parts pleines propriété vers des nues propriété pour mes enfants ?

Oui, pour répondre à votre souhait de donation. mais vous pouvez faire uniquement un testament.

Si je cède une partie de mes parts en pleine propriété à mes enfants la répartition sera on aura :
336 -(2x86) = 162 parts pleine propriété pour moi
162 nue propriété pour chacun de me mes fils

C'est 2x83 = 166, il vos restera 168 parts (en gros 1/3) qui pourraient aller à votre épouse par testament.

La suite plus tard

Par ESP

Point n°4, je comprends le calcul de la valeur de la part mais je comprends pas la suite.
« Total 520.000, valeur d'une part = 1040 euros
83 parts = 86.320? valeur nue-propriété à votre âge 60% = donation de 51.792? à chaque enfant »

Nous avons vu hier qu'à votre âge, l'usufruit vaut 40%, les parts données éventuellement en nue propriété, ne le serait que pour 60% de leur valeur.
Après donation les parts seront réparties ainsi:
168 parts en pleine propriété au Père + l'usufruit (revenus) des 332 parts des enfants.
166 parts en nue-propriété enfant1
166 parts en nue-propriété enfant2

Point 5
Mais ma femme récupère 25 % de me parts en pleine propriété ?
Quid dans ce cas des 75 % de part en pleine propriété ?
OUI, soit 125 parts et 43 aux enfants, qui se retrouveront bien au final avec 166+166+43 = 75%.

Mais si vous souhaitez que votre épouse récupère vos 168? parts, il suffit d'un testament.

Ce débat peut-être élargi sur le plan du patrimoine GLOBAL, mais c'est un autre sujet.
Quels sont vous souhaits envers enfants et épouse, si vous quittez ce monde demain?

Par lsdiki

On avance, on avance
Je confirme que pour le moment la SCI conserve ses liquidités (220.000? vente récente d'une maison) et qu'elle possède encore 1 villa qui n'est pas à vendre.
L'idée est de modifier les parts entre moi et mes enfants et ensuite de leur verser ce que la SCI leur doit mais uniquement sur les liquidités (220.000?). Je précise que la SCI est une société non soumise à l'impôts (pas de revenu).

1/ dans le calcul de la valeur des parts (1040?) vous avez cumuler les liquidités + Valeur estimée de la villa restante. Je suppose que c'est utile pour la rédaction de la répartition des parts entre mes enfants et moi-même car il faudra définir

la valeur des parts. A ce propos, est ce qu'on doit être optimiste pour l'estimation de la villa ou au contraire donner un prix plancher ? Car 300.00? est une version haute.

J'avoue que je ne comprends toujours pas ce calcul : 83 parts = 86.320? valeur nue-propriété à votre âge 60% = donation de 49.938? à chaque enfant.
Comment arrivez vous au montant de 49.938? ?
La vente de la maison ayant déjà été soumise à l'impôts, je suppose que les montants versés ne sont pas à déclarer aux impôts par mes enfants ?

Quels sont vous souhaits envers enfants et épouse, si vous quittez ce monde demain?
En fait j'aimerais une répartition a peut prêt équivalente entre eux 3.

Autre option, entrer ma femme dans la SCI mais dans ce cas comment répartir les parts pour que après ma disparition les bénéfices soient à parts égales.

Merci

Par ESP

1/ dans le calcul de la valeur des parts (1040?) vous avez cumuler les liquidités + Valeur estimée de la villa restante.
Je suppose que c'est utile pour la rédaction de la répartition des parts entre mes enfants et moi-même car il faudra définir la valeur des parts.
A ce propos, est ce qu'on doit être optimiste pour l'estimation de la villa ou au contraire donner un prix plancher ?

-Je conseille de toujours chiffre au plus près du marché pour éviter les contrôles fiscaux, jamais amusants.

J'avoue que je ne comprends toujours pas ce calcul : 83 parts = 86.320? valeur nue-propriété à votre âge 60% = donation de 49.938? à chaque enfant.
Comment arrivez vous au montant de 49.938? ?

- Coquille 49938 est 60% de 83230.. Pour 86230, c'est 51.793 ?

La vente de la maison ayant déjà été soumise à l'impôts, je suppose que les montants versés ne sont pas à déclarer aux impôts par mes enfants ?

-Vous évoquez la plus value ?

En fait j'aimerais une répartition a peut prêt équivalente entre eux 3.

Alors un simple testament peut lui accorder 1/3 de votre patrimoine existant au décès, sachant que chaque enfant devra recevoir 1/3.

Autre option, entrer ma femme dans la SCI mais dans ce cas comment répartir les parts pour que après ma disparition les bénéfices soient à parts égales.

Bonne idée, mais il vous faut dans ce cas donner l'intégralité de vos parts..
Les enfants en auront 166 et madame 168... OU
Enfant 1, 83+84 = 167
Enfant 2, 83+84 = 167
Madame reçoit 166

Par lsdiki

Bonjour
J'avoue que ce n'est pas facile de bien saisir. J'ai l'impression de faire un pas en avant et 2 pas en arrière .
Pour conclure, revenons à mon idée de base qui est de répartir les liquidités disponibles sur le compte de la SCI entre moi et mes 2 enfants.
Sachant que la SCI est divisé en 500 parts (voir répartition actuelle précédemment) et que je voudrais que mes enfants touchent entre 35 et 40.000? chacun.
Les liquidités sont de 220.000?, la valeur de la maison qui nous reste de 250.000? (prix du marché actuel).

Pouvez vous me proposer une répartition de parts et me détailler le calcul pour chacun de nous 3.

Quand je posais la question à savoir si cette distribution doit être déclarée aux impôts, à mon sens non puisque les 220.000? de la vente de la maison c'est ce qui nous a été crédité après paiement de l'impôts sur les plus values de la maison vendue. Vous confirmez que dans ce cas on n'a pas besoin de déclarer les montants que nous allons nous distribué ?

Merci

Par ESP

Si l'impôt sur la plus value a été calculé par le notaire et payé au nom de chacun, au prorata des parts détenues, il n'y a plus rien à faire de ce coté.

le gérant (vous) enregistre en comptabilité la répartition du produit de la vente de l'immeuble dans les comptes courants des différents associés proportionnellement à leur nombre de parts sociales (en contrepartie de la trésorerie reçue).
A partir de là, chaque associé peut demander à retirer le montant de liquidités qu'il souhaite.

Donc vous n'envisagez pas d'autres acquisition via la SCI?

Par lsdiki

Bonjour
En fait la maison vendue par la SCI étant située au Maroc, c'est le fisc marocain qui a établi l'impôts sur les plus value de la vente ce qui d'ailleurs a été bien plus élevé que si la maison avait été en France mais c'est un autre sujet. Donc les impôts ont été payé avant de recevoir le chèque du notaire et nous avons rapatrié les fonds en France. Comme je vous l'ai déjà dit, la SCI est inscrite comme société non soumise à l'impôts et nous n'avons pas obligation à tenir une comptabilité. Les fonds sont juste déposé sur le compte de la SCI en France.
- Donc on peut répartir en nous 3 sans autre formalité ?
- Encore un fois avec les parts actuelle finalement sont les montant à répartir sachant que nous parlons que de la part en liquide (hors villa restante).
Pour clôturer ce sujet, pourriez vous mettre sur le papier le détail du calcul (pour un nul comme moi LOL).

Merci
PS. exactement, la SCI n'envisage de nouvelle acquisition

Par lsdiki

Bonjour
Je n'ai pas reçu de réponse à mon dernier message

Bonjour
En fait la maison vendue par la SCI étant située au Maroc, c'est le fisc marocain qui a établi l'impôts sur les plus value de la vente ce qui d'ailleurs a été bien plus élevé que si la maison avait été en France mais c'est un autre sujet. Donc les impôts ont été payé avant de recevoir le chèque du notaire et nous avons rapatrié les fonds en France. Comme je vous l'ai déjà dit, la SCI est inscrite comme société non soumise à l'impôts et nous n'avons pas obligation à tenir une comptabilité. Les fonds sont juste déposé sur le compte de la SCI en France.
- Donc on peut répartir en nous 3 sans autre formalité ?
- Encore un fois avec les parts actuelle finalement sont les montant à répartir sachant que nous parlons que de la part en liquide (hors villa restante).
Pour clôturer ce sujet, pourriez vous mettre sur le papier le détail du calcul (pour un nul comme moi LOL).

Merci
PS. exactement, la SCI n'envisage de nouvelle acquisition

Par ESP

Bonjour en cette nouvelle semaine.

D'oû l'intérêt d'être clair et tout exposer dès le départ.
Je reviendrai vers vous dans la journée.

Par ESP

Un mot pour la +V, conservez bien les justificatifs marocains pour les fournir dans l'éventualité d'une demande de l'administration Française.
Juste pour info: En France, la plus-value réalisée par une SCI transparente, autrement dit une SCI soumise à l'impôt sur le revenu, est imposable au niveau de chaque associé.

Même si votre SCI n'entre pas directement dans le champ d'application du plan comptable général, conservez aussi tous documents de cessions de parts, donations, transferts de capitaux.

"" Donc on peut répartir en nous 3 sans autre formalité ?""

Trois possibilités sont offertes aux vendeurs d'un bien démembré: se répartir le prix de vente, laisser l'intégralité du prix à l'usufruitier, reporter ce démembrement sur un nouveau bien.

L'usufruitier et les nus-propriétaires peuvent souhaiter se distribuer le prix en fonction de la valeur de leur droit respectif (C. civ., art. 621) de nue-propriétaire et d'usufruitier, ceci proportionnellement à leur nombre de parts sociales.. (chacun a vendu sa part dans le bien).

Sauf erreur
Chaque part vaut 440? (222.000/500)
Vous recevez vos parts 440x 334 = 146.960 ?, vous recevez aussi l'usufruit des 166 parts des enfants 29.216?
Chaque enfant se partage la nue-propriété (43.824) donc chacun reçoit 21.912 ?.

Par lsdiki

Bonjour
Tout est maintenant bien compris.
Je reviens donc à une question posée en amont, à savoir je voudrais pouvoir transmettre environ 40.000? à mes enfants depuis la SCI c'est à dire le double du montant possible actuellement.
Pouvons nous changer maintenant la répartition même si la vente a été faite en 2019 ?
Au moment de la vente les 2 enfants étaient encore à charges des parents et ne faisaient pas de déclaration d'impôts. Ils vont faire leur première cette année. Donc le montant peut t'il être versé sur leur compte sans autres démarches ?

Merci pour tout vos conseils.

Laurent

Par ESP

Ce que nous avons vu auparavant aurait pour effet de sortir les liquidités de la SCI.
Vous pouvez, comme évoqué la semaine dernière, effectuer une donation à chacun à partir de vos fond reçus.
Comme vous avez moins de 80 ans, vous pouvez le faire sans rogner sur l'abattement en ligne directe de 100.000?. (article 757 du CGI)

Pour cela, vous utilisez l'article 790 G du CGI.
Ce "don de somme d'argent", mis en place avec la loi TEPA, a été maintenu par les gouvernements suivants.
Mais il est limité à 31.865 ?
Pour aller plus haut que ce montant, vous devrez faire 2 donations à chacun.
- Un don de somme d'argent
- Une donation classique
Exemple pour 40.000 ? :
La somme est exonérée à hauteur de 31 865 ? au titre des dons familiaux de sommes d'argent.
Le surplus de 8.135? bénéficie de l'abattement en ligne directe.
Ainsi, aucun droit n'est à acquitter sur les 2 x 40.000?.

Le formulaire 2735 doit être utilisé pour déclarer la totalité de la somme donnée, au cadre V
première ligne : le montant du don familial de sommes d'argent exonéré pour 31 865 ? ;
puis deuxième ligne : le surplus, soit 8 135 ?.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1224]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1224[/url]

Par lsdiki

merci pour ces précisions. Je connaissais cette possibilité mais elle est indépendante des parts que mes enfants disposent dans la SCI ou je me trompe. D'un coté la possibilité de faire des donnations vers ses enfants et de l'autre une distribution provenant d'un droit lié aux parts qu'ils détiennent dans la SCI;

Je me trompe ?

Merci

Par ESP

Donc la SCI a plus d'argent que les 220.000? évoqués jusqu'à présent ?

Par lsdiki

Non la SCI à bien 220.000? mais hors SCI j'ai mes propres économies et ma question est de confirmer que je peux faire une donation à mes enfants sur mes économies personnelles + leurs côtes part de la SCI ce qui me semble être deux choses à dissocier.

Les dividendes qui pourraient être versées à mes enfants dépendent de leurs parts dans une SCI et la donation vient de mes propres économies

Vous confirmer que c'est différent et cumulable selon les procédures et règles déjà évoquées par avant ?

Merci

Par ESP

Ok, c'est bien cela.

Donc fixez le nombre de parts que vous leur donnez
Réfléchissez aux options pleine ou nue- propriété.
et voyez votre notaire pour finaliser.

La donation de parts sociales de SCI doit être réalisée par acte notarié sous peine de nullité de l'acte.