



## Création Sci Familiale pour rachat d un bien reçu en héritage

-----  
Par Carapo

Bonjour,

Mon épouse a hérité en indivision d une maison. Nous avons l intention de racheter la part de sa sœur , transmettre la nue propriété et garder l usufruit. Nous avons aussi l intention de faire des travaux ( 4 fois la valeur actuelle du bien )

Sachant qu il s agit d un bien d héritage nous avons appris que 100% du bien resterait la propriété de mon épouse en cas de rachat de cette indivision .

Souhaitant me protéger je recherche une solution pour détenir une partie de l usufruit.

Savez vous si en créant une SCI familiale ( mon épouse , moi et ma fille )pour racheter la part de sa sœur changerait la donne?

Vous remerciant par avance .

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Une SCI n'est pas la solution miracle.

Vous voulez vous protéger de quoi ?

-----  
Par yapasdequoi

Pour détenir une partie de l'usufruit, il faut l'acquérir ou le recevoir en donation.

Si c'est vous protéger après décès (?) une donation au dernier vivant est envisageable.

Et les travaux seront financés par la communauté au profit des indivisaires en nu-propriété : avez-vous vérifié la fiscalité de cette opération ?

Que ce soit via une SCI ou pas les règles fiscales et successorales restent les mêmes.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Sachant qu il s agit d un bien d héritage nous avons appris que 100% du bien resterait la propriété de mon épouse en cas de rachat de cette indivision .

Ah non. Sauf contrat de mariage contraire, la part dont votre épouse a hérité est un bien qui lui est propre.

En revanche la part de propriété rachetée à la soeur appartiendra à qui la rachètera. Si c'est vous qui l'achetez avec des fonds propres, elle vous appartiendra à vous. Si elle est acquise avec des fonds communs, elle sera à la communauté. Il serait donc possible d'aboutir à une situation où une part de la maison serait un bien propre de votre épouse, et l'autre un bien commun ou un bien propre à vous-même.

Souhaitant me protéger je recherche une solution pour détenir une partie de l usufruit.

Si le but est que vous possédiez une part d'usufruit, la SCI ne marchera pas. C'est la SCI (personne morale) qui serait propriétaire de la maison. Vous vous seriez propriétaire de parts de SCI.

Pour que vous soyez propriétaire d'une part de l'usufruit, il existe plusieurs moyens : racheter l'usufruit de votre belle-soeur, donation de la part de votre épouse, apport de l'usufruit à la communauté par un contrat de mariage...

-----

Par Carapo

Je vous remercie pour cette réponse rapide .

En fait je cherche plus à me projeter en cas de séparation. La valeur des travaux sera certainement supérieur à la valeur réel du bien .

Pour la fiscalité des travaux un notaire nous a dit qu'il n'y en avait pas si la transmission en nu propriété avait été faite avant et qu'il était possible de faire des travaux si nous le souhaitions. Donc à vérifier du coup .

-----  
Par yapasdequoi

Il y a plusieurs volets dans votre projet à enchaîner dans le bon ordre.

Le rachat à la soeur, la répartition entre votre épouse, la communauté et vous-mêmes, la donation de la nu-propriété (à vos enfants ?) et les travaux.

La SCI est juste une complexité supplémentaire (avec des frais additionnels).

L'accompagnement d'un notaire est essentiel pour envisager les différents scénarios.