



## Donation de parts d'une société civile immobilière

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Ma femme et moi, nous voulons céder des parts de notre SCI a nos enfants, en nous réservant l'usufruit de l'immeuble appartenant a la SCI.

1. Nous voulons connaitre les démarches officielles a suivre;
2. Nous voulons connaitre les couts impliquees (outre les impôts sur la donation).

Merci

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

1. Nous voulons connaitre les démarches officielles a suivre;
2. Nous voulons connaitre les couts impliquees (outre les impôts sur la donation).

Merci

La première chose à faire est d'organiser une assemblée générale de SCI disposant:

- De l'attribution de l'usufruit aux parents.
- De la donation aux enfants des parts de la SCI.

Aucun de ces deux actes ne nécessitent un acte notarié. En revanche, je vous invite à voir votre expert comptable afin qu'il établisse le PV d'assemblée ainsi que les formalités de publicité qui sont assez complexes.

S'agissant des droits à payer, hormis les frais de l'expert comptable, il n'y en aura probablement pas.

En effet, dans les donations parents enfants, il existe un abattement de 156 000 euros par enfant et par parent. En conséquence, si chaque parent donne 25% de ses parts à chacun des enfants, à moins que l'immeuble ait une valeur supérieure à 624 000 euros, il n'y aura pas d'impôt sur cette donation.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Cher Maitre,

Merci pour votre conseil, mais pourquoi ce "probablement" quant a l'absence de droits a payer? D'où vient cette doute?

J'ai lu qqpart sur une contribution qu'on devra faire au salaire du contrôleur des hypothèques... En savez-vous qqchoae?

Je précise: ma femme et moi, non-résidents fiscalement en France, nous sommes crédetes de la SCI pour le prix de l'immeuble (ce qui nous protège de l'ISF pour l'instant) mais peut-être que nous devrions enregistrer cette dette officiellement pour qu'elle soit reconnue?

Si tout ceci relève plutôt d'un expert-comptable que d'un cabinet d'avocats, connaissez-vous une service en ligne comme l'excellent Information-juridique.com mais pour les services d'experts-comptable?

Cordialement

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Merci pour votre conseil, mais pourquoi ce "probablement" quant a l'absence de droits a payer? D'où vient cette doute?

Mon doute venait du fait que je ne connaissais pas la valeur de l'immeuble! Si effectivement l'immeuble vaut plus que 624 000 euros, vous devrez payer des impôts sur la donation.

J'ai lu qqpart sur une contribution qu'on devra faire au salaire du contrôleur des hypothèques... En savez-vous qqchoae?

Le salaire du conservateur des hypothèques doit être payée ainsi que les droits d'enregistrement uniquement lorsqu'il y a changement de propriétaire.

En l'espèce, la SCI était et reste propriétaire de l'appartement, il n'y a donc pas de droits d'enregistrement à payer.

ma femme et moi, non-résidents fiscalement en France, nous sommes créiteurs de la SCI pour le prix de l'immeuble (ce qui nous protège de l'ISF pour l'instant) mais peut-être que nous devrions enregistrer cette dette officiellement pour qu'elle soit reconnue?

Comment pouvez-vous enregistrer une dette? Je ne comprends pas.

Si tout ceci relève plutôt d'un expert-comptable que d'un cabinet d'avocats, connaissez-vous une service en ligne comme l'excellent Information-juridique.com mais pour les services d'experts-comptable?

Non! Il vaut mieux prendre rendez vous dans un cabinet dans la mesure où il faut établir des actes écrits. En outre, une consultation sur internet, c'est très bien, mais j'aime que tout soit vérifié sur "le terrain" pour le cas où! En effet, il arrive parfois que les clients oublient de précieux détails, qui changent tout dans la pratique et que seule une consultation en cabinet permet de corriger. Je doute que cela s'applique à vous mais je suis prudent.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Cher Maitre,

Merci encore pour ces explications et conseils.

En réponse sur "Enregistrer une dette": cela m'est venu a l'esprit du fait qu'en UK les hypothèques et d'autres dettes sécurisées sur un bien sont enregistrées dans le cadastre (?) contre le bien concerné. L'accès a l'enregistrement est ouvert au publique, ce qui permet au moment de la vente du bien de voir les dettes qui seront acquittées avant que le vendeur reçoit sa part.

Cordialement

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

En réponse sur "Enregistrer une dette": cela m'est venu a l'esprit du fait qu'en UK les hypothèques et d'autres dettes sécurisées sur un bien sont enregistrées dans le cadastre (?) contre le bien concerné. L'accès a l'enregistrement est ouvert au publique, ce qui permet au moment de la vente du bien de voir les dettes qui seront acquittées avant que le vendeur reçoit sa part.

Si effectivement, il existe une hypothèse alors cette-ci est enregistrée au bureau du conservatoire des hypothèques. Mais qui est endetté au juste? Et pourquoi l'intérêt de cette opération puisque techniquement le propriétaire de l'immeuble ne change pas?

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Cher Maitre,

Aucune dette y ayant été enregistrée, aucune entrée au bureau du conservatoire des hypothèques sera affectée au moment de la donation. Par conséquent, je n'ai pas de frais à payer pour un ré-enregistrement d'hypothèque (ce qui était mon souci).

Merci de nouveau pour votre conseil.

Tres cordialement

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Aucune dette y ayant été enregistrée, aucune entrée au bureau du conservatoire des hypothèques sera affectée au moment de la donation. Par conséquent, je n'ai pas de frais à payer pour un ré-enregistrement d'hypothèque (ce qui était mon souci).

Pas de dette, pas d'hypothèque! Tout est donc bien clair..

Très cordialement.