



Démembrement, avant la création de la SCI -> donation déguisée

Par Pierre_Zh

Bonjour,

Nous sommes actuellement en train de constituer une SCI, destinée à l'acquisition et à la gestion de biens immobiliers locatifs.

Nous souhaiterions procéder au démembrement des parts sociales de la SCI, au profit de nos deux enfants, dès la création de la société.

Bien que le capital social soit limité à 1 000 €, les acquisitions seront financées par des apports en compte courant d'associé (CCA). Afin d'éviter toute requalification en donation déguisée, nous prévoyons d'intégrer la clause suivante dans les statuts :

ARTICLE 9 ? FINANCEMENT PAR COMPTE COURANT D'ASSOCIÉ

Les associés usufruitiers, M. XXX et Mme YYY, pourront consentir à la société des avances en compte courant d'associé, destinées notamment à financer l'acquisition, la conservation, la rénovation ou l'amélioration des biens immobiliers appartenant à la société.

Ces avances :

constitueront une créance personnelle des associés usufruitiers envers la société ;

ne conféreront aucun droit de propriété supplémentaire sur les parts sociales, ni au profit des usufruitiers, ni au profit des nus-proprétaires ;

ne constitueront en aucun cas une libéralité ou un avantage indirect consenti aux nus-proprétaires, même si ces derniers sont les enfants des associés usufruitiers ;

seront remboursables à tout moment sur simple demande des associés prêteurs, sous réserve de la trésorerie disponible de la société ;

pourront, le cas échéant, être rémunérées dans la limite du taux maximum autorisé par la législation fiscale en vigueur.

Ces avances resteront inscrites à l'actif du patrimoine personnel des associés usufruitiers, qui en conserveront seuls la propriété jusqu'à leur complet remboursement.

Qu'en pensez-vous ?

Merci d'avance,
Pierre

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Il y a de grandes chances que vos opérations juridiques et fiscales soient effectivement un signal suffisant pour déclencher un contrôle.

Par Pierre_Zh

Bonjour Marck,

Dans ce cas, c'est mieux de partir sur:

- 1) création de la société en pleine propriété de parts sociales par le couple.
- 2) Après la création (avant d'acquisition des biens immobiliers) , on procédera au démembrement de nues propriétés de parts sociales au profit de deux enfants via un acte notarié distinct.

Cette solution est beaucoup plus sécurisée?

Merci beaucoup!

Pierre