



## Rentrer dans sci familiale

-----  
Par jeremalix

Bonjour

Ma fille et mon gendre ont créé une sci familiale composée d'eux deux et de leurs deux enfants.  
Ma fille et mon gendre ont acheté une maison qui est donc dans cette sci familiale.

Mon épouse et moi pouvons nous y entrer en y apportant nos deux appartements (principal et secondaire)

Si oui...avantages..inconvenients

Merci

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Quel est le but de la man?uvre ?

Si votre épouse est bien la mère de votre fille, il est possible que vous intégriez la SCI familiale. Si votre fille est née d'un autre lit, je ne suis pas sûre que cela passe, car il ne me semble pas que l'épouse du beau-père et le gendre de celui-ci soient considérés comme des alliés.

Ne peuvent être membres d'une SCI dite "familiale" que des associés qui sont entre eux parents ou alliés jusqu'au 4e degré. Si cette condition n'est pas respectée, la SCI perd son caractère "familial".

-----  
Par jeremalix

Hello Isadore

Ma fille est bien le fille de mon épouse et moi

Le but...

Faciliter la succession...

Mon petit fils voudrait habiter notre residence secondaire..

Et en l'état actuel..le décès de mon épouse ou moi poserait problèmes.

Nous sommes trop agés pour une donation (89 et 83)

Actuellement, c'est ma fille qui est héritière.

Et en l'état..il lui faudrait vendre l'appartement en question pour payer les frais de succession.

Il me semble avoir compris qu'être en sci familiale supprimerait ce problème.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

En SCI ou pas, les frais de succession sont calculés de la même façon.

Il est en effet utile de vous poser la question, parce qu'une vente précipitée risque d'être à perte.

Consultez plutôt votre notaire pour anticiper la transmission de votre patrimoine.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Oui la SCI ne changera rien aux droits de succession. Votre fille héritera de parts de SCI au lieu d'hériter d'un appartement. Si elle n'a pas les liquidités, elle devra vendre une partie de ses parts.

Il serait sans doute préférable de vendre un des deux biens, par exemple en viager occupé sur vos deux têtes. Récupérer des liquidités permettra de payer les droits de succession plus aisément. Vous pourrez aussi aider votre petit-fils à acheter son propre bien. Et enfin si l'un de vous doit entrer en EHPAD, vous ne serez pas obligés de vendre en catastrophe un des biens ou des parts de SCI.

Vous pouvez parfaitement vendre le bien à votre petit-fils au besoin avec un paiement en plusieurs fois.

La SCI facilite la transmission au sens où elle permet de diminuer les coûts en cas de transmission en plusieurs étapes. C'est plus simple et moins cher de donner x euros sous forme de parts de société plutôt x euros de part d'un bien immobilier. Donc quand on s'y prend tôt, c'est un outil pratique pour profiter des abattements qui se reconstituent au fil du temps.

Mais ce n'est pas un outil magique qui supprime les droits de succession.

-----  
Par jeremalix

hello  
Merci à vous...  
Je comprends mieux la sci familiale.

-----  
Par yapasdequoi

Avez-vous consulté un avocat ou un notaire pour vérifier l'intérêt de cette démarche ?  
Vous allez dépenser des frais pour un résultat inexistant.

-----  
Par jeremalix

Hello yapasdequoi

Ma fille et mon gendre ont créé une sci familiale.  
Je ne suis pas tout à fait en accord avec leur procédure.  
Donc je ne crée pas de sci mais le but de ce post est de savoir si ma procédure (fichier joint) est correcte.  
Merci...

-----  
Par yapasdequoi

Votre fichier n'est pas une procédure.

-----  
Par jeremalix

Hello  
J'ai sans doute employé un terme inadéquat..  
Je repose ma question autrement..  
Avec mon essai ...Qu'est-ce qui n'irait pas dans la création d'une sci familiale ???

-----  
Par Isadore

Bonjour,

La répartition des parts semble correcte, et le montage est légal. Ça sent le montage voué à la transmission, où les enfants entrent avec le minimum de parts et où les parents vont progressivement donner les leurs (éventuellement démembrées). Du classique...

Chaque parent peut donner 100 000 euros tous les 15 ans à chaque enfant sans qu'il n'y ait de droits de donation (en l'état actuel de la législation). Comme je l'ai dit plus haut, pour de l'immobilier le recours à la SCI rend la chose beaucoup plus simple.

Evidemment, il faut un patrimoine assez important pour justifier les frais et les contraintes liés à la SCI.

-----  
Par yapasdequoi

Les frais de succession en cas de démembrement n'existent pas puisque l'usufruit disparaît au décès.  
Les frais de donation sont réduits puisqu'ils ne portent que sur la nu-propriété du bien transmis.

Réfléchissez bien : se dépouiller en faisant une donation avant d'avoir la certitude de pouvoir financer la dépendance ou les besoins du grand âge serait imprudent.

De plus, le fisc peut s'intéresser à une manoeuvre visant uniquement l'optimisation fiscale de la transmission.

Cherchez "abus de droit fiscal" ...