



Montage d'une SCI démembrée, intégrant la RP et financée à CREDIT

Par Nilou

Bonjour,

Nous sommes un couple de parents de 35 et 40 ans, qui souhaiteraient créer une SCI familiale.

La SCI serait à l'IR, en vue de bénéficier de l'exonération sur les plus-values.

Par l'intermédiaire de notre SCI, nous souhaiterions acquérir notre résidence principale d'une valeur de 900k?.

Nous disposons d'un apport de 380k? et notre banque nous finance à hauteur de 600k?.

Les frais de notaire et frais de dossier bancaire sont estimés à 80k? ce qui porterait la valeur de la société à 300k? en pleine propriété. (380k? - 80k? = 300k?)

Pour anticiper notre succession, nous souhaitons donner la nue-propriété à nos deux enfants âgés de 5 et 3 ans, tous en conservant l'usufruit.

Selon nos âges et le barème de l'impôt déterminant la valeur entre « l'usufruit et la nue-propriété », la valeur de la nue-propriété est de 30%, soit 90k?. (300k? X 30% = 90k?)

Etant donné que nous parents, donnons à nos 2 enfants, il y a donc 4 donations à 22,5k? chacune. (90k? / 4 = 22,5k?)

Dans la mesure où nous n'avons jamais donné à nos enfants et que l'abattement forfaitaire est de 100k?, pouvez-vous nous confirmer qu'après cette première donation, nous pourrions encore donner 77,5k? sans frais d'ici les 15 prochaines années ? (100k? - 22,5k? = 77,5k?)

S'agissant du crédit, comment réaliser le montage de notre projet, pour que les montants issus de nos revenus d'activité aient le moins d'impact fiscal ?

Selon mes premières recherches, je vois deux possibilités :

1 - Nous nous versons un loyer, mais nous subissons un impôt sur nos revenus locatif de l'ordre de 47,2% (TMI 30% + PS)

2 - Nous louons à titre gratuit, mais pour que la société puisse rembourser le crédit, nous lui apportons périodiquement des liquidités (Est-ce possible chaque mois ?), ce qui augmentera progressivement son capital. Un impôt sur la donation s'impliquera dès lors que nous aurons dépassé l'abattement forfaitaire de 100k? avant les 15 ans.

Pouvez-vous s'il vous plaît, confirmer ou compléter ces deux possibilités ?

Plus globalement, la SCI est-elle indispensable, sachant que nous souhaitons donner la nue-propriété sur un bien financé en partie à crédit ?

En vous remerciant par avance.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vérifiez bien les conditions du prêt qui peuvent bloquer les mutations (donations, ventes, ou mise en SCI) du bien acheté à crédit.

Votre résidence principale est exonérée de taxe sur la plus-value, donc votre montage est inutile pour cette raison.

Votre objectif est de transmettre progressivement le bien à vos enfants, mais vous n'avez pas forcément besoin d'une SCI pour le faire. Renseignez vous auprès d'un avocat spécialisé ou d'un notaire.