



Question juridique donation et précisions svp

Par Visiteur

1. Récemment j'ai reçu un conseil comme quoi:

- a) une donation par ma femme et moi à nos enfants de parts dans notre SCI pourra se faire sans l'intervention d'un notaire (l'aide d'un expert-comptable reste pourtant conseillée); et
- b) la donation ne donnera lieu à d'autres frais que les honoraires de cet expert-comptable et bien sur, selon le cas, les droits de succession/donation.

2. Pourtant je viens de lire le suivant qui se réfère aux droits à payer lors d'une mutation de propriété immobilière:

"Le montant des droits se décompose en plusieurs droits proportionnels perçus de l'Etat et du Département et de la Commune du lieu d'établissement du bien.

- La taxe départementale qui s'élève à 3,60%, quelle que soit la nature de l'immeuble.

- La taxe communale qui s'élève à 1,20%.

- Un prélèvement au profit de l'Etat au taux de 2,50% qui s'applique au montant du droit départemental + une taxe d'Etat au taux de 0,20%.

Au total, les droits d'enregistrement atteignent donc 5,09% du prix de cession."

3. Ma question: Est-ce que la mutation par donation de parts dans une SCI sera assujettie aux droits énumérés ci-dessus?

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

1. Récemment j'ai reçu un conseil comme quoi:

- a) une donation par ma femme et moi à nos enfants de parts dans notre SCI pourra se faire sans l'intervention d'un notaire (l'aide d'un expert-comptable reste pourtant conseillée); et
- b) la donation ne donnera lieu à d'autres frais que les honoraires de cet expert-comptable et bien sur, selon le cas, les droits de succession/donation.

2. Pourtant je viens de lire le suivant qui se réfère aux droits à payer lors d'une mutation de propriété immobilière:

"Le montant des droits se décompose en plusieurs droits proportionnels perçus de l'Etat et du Département et de la Commune du lieu d'établissement du bien.

- La taxe départementale qui s'élève à 3,60%, quelle que soit la nature de l'immeuble.

- La taxe communale qui s'élève à 1,20%.

- Un prélèvement au profit de l'Etat au taux de 2,50% qui s'applique au montant du droit départemental + une taxe d'Etat au taux de 0,20%.

Au total, les droits d'enregistrement atteignent donc 5,09% du prix de cession."

3. Ma question: Est-ce que la mutation par donation de parts dans une SCI sera assujettie aux droits énumérés ci-dessus?

Non, les droits d'enregistrement immobilier ne sont pas dûs. C'est d'ailleurs tout l'intérêt des donations de parts de SCI: Les parts sociales sont des meubles et en conséquence, font l'objet des règles applicables en matière mobilière: Donc, pas de droits d'enregistrement ni d'intervention d'un notaire.

Très cordialement.

Par Visiteur

Cher Maître,

Bonnes nouvelles! Merci.

cordialement

Par Visiteur

Re-bonjour, Maître.

J'ai passé votre avis à un autre service que j'avais consulté et on me répond comme suit ci-dessous. Vous verrez qu'ils insistent que les droits d'enregistrement sont à payer.

Puis-je avoir votre avis la-dessus, svp?

cordialement

1) une donation de parts de SCI est une donation de "biens meubles" et est donc à ce titre assimilé à un don manuel. Ce qui signifie que les donataires peuvent déclarer cette donation au service de l'enregistrement sur un imprimé 2735. Il y aura ou non des droits à régler comme pour toute donation classique.

2) les parts de SCI donnant généralement vocation à des droits immobiliers, cette donation, après prise en compte et paiement éventuel des droits par le service de l'enregistrement, doit obligatoirement être présentée à la Conservation des Hypothèques (CH) et les taxes que vous évoquez (5,09 % à Paris) seront à payer.

Il me semble que cette formalité à la CH peut se faire sans l'intervention d'un notaire, mais j'ai un doute là-dessus. Le plus simple serait, je pense, de téléphoner à la CH dont vous dépendez pour poser la question. Au moins, vous serez fixé sur les coûts et formalités.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je vous prie d'excuser mon empressement à vous répondre dans la mesure où j'avais effectivement tort.

En effet, depuis la loi de modernisation sociale de 2008 applicable aux cessions réalisées après 2009, des droits d'enregistrement doivent bien être payés par l'acquéreur à un taux de 5%.

Je viens de prendre connaissance de cette réforme et je m'en excuse.

Tout ceci est explicitement prévu par l'article 726-I 2 du Code général des impôts.

Très cordialement.