



Dissoudre une petite SCI

Par Malaguena

Bonjour à tous,

Ma fille et moi avons constitué en 1992 une SCI familiale pour acheter un immeuble. J'en suis la gérante. Au cours du temps je lui ai donné toutes mes parts et gardé une part que le notaire a baptisé usufruit. Cette SCI n'a plus d'utilité et nous voudrions la dissoudre gratuitement dès que possible par anticipation. Puis-je être la "liquidatrice" ou faut-il faire intervenir un tiers : avocat ou notaire ?

Si je fais donation de ma dernière et unique part (usufruit) à ma fille, cet acte devant notaire peut-il servir en même temps de dissolution de notre SCI ?

La SCI n'a jamais fait de location, ni perçu de loyer à ma fille unique, qui occupe entièrement l'immeuble à titre professionnel. Ceci a été déclaré au Greffe et aux services fiscaux dès l'origine.

La dissolution par anticipation, au vu des renseignements que je vous donne, peut-elle être simplifiée au maximum et nous coûter un minimum ?

Avec tous mes remerciements pour bons bons conseils, et mes meilleurs sentiments.

Malaguena

Par Henriri

Hello !

Q1 : Vous pouvez être la liquidatrice de la SCI, ou votre fille ou un tiers, selon ce que vous déciderez avec votre fille, sinon c'est un juge qui désigne un liquidateur.

Q2 : Qu'un associé se retrouve détenteur de toutes les parts d'une SCI est de facto un cas de dissolution d'une SCI.

Q3 : Pour le volet financier sur internet chercher par exemple "coût ou fiscalité de la dissolution d'une SCI", vous aurez diverses informations plus ou moins chiffrées.

A+

Par Malaguena

@Henriri

Merci pour votre réponse rapide et la confirmation de ce que je pensais, car c'est logique. Je vais donc faire les choses dans l'ordre et simplifier au maximum.

Avec mes sentiments cordiaux.

Malaguena

Par Hibou Joli

Bjr,

N'oubliez pas le cout fiscal :

- le droit de partage de 2,5% lequel ne sera pas dû s'il ne subsiste qu'un seul associé lors de la liquidation
- droit de mutation de 5,80% de l'immeuble (sur la valeur vénale) pour l'associé restant

Je comprends que votre fille serait occupante de l'immeuble : à titre de résidence principale c'est possible sans payer de loyer. Pour une activité professionnelle je reste beaucoup plus nuancé

Par Malaguena

@Hibou Joli

Bonjour,

L'immeuble est à destination professionnelle : enseignement libéral du piano. Ma fille habite dans une commune voisine.

Je me renseigne sur les droits fiscaux.

Cet immeuble nous a été attribué à la suite d'un partage familial. En 1992 il avait été évalué par le notaire à 400.000 francs. Ma fille et moi, nous avons dédommagé les 2 autres héritiers pour la moitié (200.000 Fr - 30.490?)

Donc nous (la SCI) ne devrions payer les droits de la dissolution que sur la moitié achetée aux 2 héritiers puisque l'autre moitié nous a été donnée en partage avec droits déjà payés à l'époque.

Mais comme j'ai donné toutes mes parts de la SCI à ma fille, elle a rénové l'immeuble. Quelle sera la plus-value ? Sur les parts que nous avons achetées ou sur la totalité : donation + rachat aux 2 autres héritiers ? Ce serait injuste

Par Hibou Joli

Pourquoi parler de plus-value ?

La liquidation permet à votre fille d'être seule propriétaire en lieu et place de la SCI.

Mais c'est une erreur de liquider la société car si cette dernière vend le bien immobilier dont elle est propriétaire depuis 1992, la plus-value sera totalement exonérée (détention d'au moins 30 ans). L'argent de la vente reviendra à votre fille, qui sera devenue seule associée et en franchise fiscale. Et bien sûr sans droit de partage (pas de partage).

Une incompréhension personnelle subsiste car cet immeuble n'a pas été loué dans le cadre de l'activité professionnelle de votre fille (les loyers auraient été alors déduits). Surtout après des travaux qui auraient pu être déduits des revenus fonciers et accessoirement du revenu global. La perte fiscale n'est pas négligeable ? Ce dossier n'a clairement pas été géré par un expert comptable

Par Malaguena

@Hibou Joli

Bonjour,

La SCI familiale a été créée entre ma fille et moi, juste pour acheter l'immeuble. Ma fille l'occupe depuis à titre gratuit, car petit-à-petit je lui ai donné toutes mes parts moins une (l'usufruit sur conseil du notaire). Elle est donc propriétaire des murs complètement depuis le 16 Juin 2000.

Les travaux d'isolation qu'elle a fait faire sont très récents et peu importants, et en tant qu'auto-entrepreneur, elle n'a eu droit à aucune subvention.

Nous n'avons pas d'expert-comptable puisqu'il n'y a rien à faire : pas de loyers, pas de déductions à faire puisqu'aucun chiffre d'affaires pour la SCI.

Le notaire nous conseille de ne pas dissoudre la SCI si je décède, car mon petit-fils y entrera à ma place et une nouvelle répartition des parts se fera à ce moment-là.

En tous cas, c'est très gentil de votre part, de me guider, ce qui me tranquillise pour "quand je ne serai plus là"
Bien cordialement. M.