



## Cession immo au sein d'une SCI familiale

-----  
Par Thierry22320

Bonjour,

Je vous expose ma question, en lien avec la vente d'un appartement détenu par une SCI familiale, et vous remercie par avance pour votre aide.

### Caractéristiques de la SCI

- + La SCI familiale détient 900.000 parts de 1?.
- + Les parts, qui sont démembrées, ont un usufruit représentant 30% de leur valeur en raison de l'âge des parents.
- + Les 4 enfants détiennent chacun 82500 parts en pleine propriété.
- + Les parents détiennent les parts restantes.
- + 1 des 4 enfants est décédé et ses parts sont revenues aux parents par droit de retour, ce retour des parts n'étant pas enregistré au greffe.

### Projet de revente d'un bien immobilier

La SCI s'apprête à vendre l'un des 2 biens qu'elle détient pour un montant de 300.000? (avec une plus-value imposable car le bien a été acquis en 2006 seulement).

Le C/C d'associés va donc afficher 300.000? avant impôt, l'impôt étant dû par chacun des associés à hauteur de la répartition du capital social.

Mes questions :

1/ les statuts de la SCI n'ont pas été modifiés suite au décès d'un des enfants, alors que le nombre des associés n'est plus le même. La SCI peut elle faire des transactions sans régler ce pb au préalable (je pense que oui, mais n'en suis pas sûr)

2/ après impôts sur la plus-value, y-a-t'il maintien du montant du compte courant en espèces de la SCI à hauteur de 300.000?, ou se compte-t-il après impôts ?

3/ les fonds en compte courant d'associés, au sein de la SCI, conservent-ils bien leur qualité de biens immobilier soumis à l'IFI ? Dans l'affirmative, je voudrais les faire sortir avant le 1er janvier 2025.

Voilà les possibilités que j'ai imaginées mais peut-être y'en a t'il d'autres ?

=> les parents retirent les fonds qui leur reviennent.

=> quant aux fonds restants, associés aux parts des enfants, les parents envisagent :

- D'autoriser les enfants qui le souhaiteraient à disposer des espèces correspondant à la proportion de leur part en pleine propriété par une distribution, qui abaissera leur participation dans la SCI

- ou d'autoriser les enfants à utiliser leur part d'espèces en compte courant pour le rachat de parts supplémentaires leur appartenant en NP ou PP (à voir)

- autres ?

J'espère que j'ai été assez clair et vous remercie par avance pour vos éclaircissements.

Bien cdt,

Thierry  
-----

Par Hibou Joli

Bjr,

Le produit de la revente d'un bien immobilier par la SCI dont les titres sont démembrés se fera entre les mains des associés plein propriétaires et des Nu-propriétaires : l'usufruitier des titres ne percevra RIEN dans la mesure ou il s'agit pas du résultat courant (sauf à ce que les statuts l'aient expressément prévus).

Le notaire prélèvera l'impôt sur la plus-value de la société (et non des associés). Le montant net perçu par la SCI sera réparti entre les associés (nu ou plein propriétaires) après imputation (remboursement) des comptes courants éventuels.

Concernant le sort des compte courants d'associés dans la valorisation des parts de SCI au regard de l'IFI la situation n'est pas vraiment tranchée et nous pourrions aller jusqu'à dire que le compte courant n'est plus passé au passif (comme au temps de l'ISF) : en débattre ici serait bien long et fastidieux.

Nous comprenons que les enfants détiennent un peu plus d'un tiers du capital social total de la SCI

-----  
Par Hibou Joli

Bjr,

Le décompte n'est pas bon :

Les enfants ont chacun 82500 parts en PP = 247 500 parts

Les parents disposeraient de l'usufruit de 652 500 parts et les enfants la NP de 652 500 parts

$247\ 500 + 652\ 500 = 900\ 000$  parts

De ce que je crois comprendre....

La vente du bien immobilier reviendra en intégralité aux 3 enfants comme mentionné précédement

-----  
Par Thierry22320

Répartition initiale du capital :

Mr 120 000 parts en PP + usufruit de 165 000 parts

Mme 120 000 parts en PP + usufruit de 165 000 parts

Enfant 1 82 500 parts en PP + NP de 82 500 parts

Enfant 2 82 500 parts en PP + NP de 82 500 parts

Enfant 3 82 500 parts en PP + NP de 82 500 parts

Enfant 4 82 500 parts en PP + NP de 82 500 parts

Répartition du capital suite au décès d'un des enfants :

Mr 161 250 parts en PP + NP de 41 250 parts + usufruit de 165 000 parts

Mme 161 250 parts en PP + NP de 41 250 parts + usufruit de 165 000 parts

Enfant 1 82 500 parts en PP + NP de 82 500 parts

Enfant 2 82 500 parts en PP + NP de 82 500 parts

Enfant 3 82 500 parts en PP + NP de 82 500 parts

si je ne fais pas d'erreur sur le fait que les parts de notre enfant décédé nous sont revenues par droit de retour

-----  
Par Hibou Joli

Bjr,

Après decomppte final le partage du prix de vente de 300 000 ? sera donc réparti ainsi :

- Parents  $405\ 000/900\ 000 = 135\ 000$  ?

- 55 000 ? pour chacun des enfants

Je n'ai pas compris vos intentions sur les compte courants d'associés : les parents peuvent en avoir un qui est créateur (la SCI leur doit de l'argent si l'immeuble a été acquis par apport de liquidités des parents et non pas au moyen d'un emprunt) : une partie du prix de cession servira donc à le rembourser. Les enfants n'ont aucune raison d'avoir un compte courant

-----  
Par Thierry22320

OK merci beaucoup pour votre réponse, qui m'éclaire sur bien des aspects !

Le reste de interrogations porte sur :

1/ la capacité de mener cette cession à bien sans modifier au préalable les statuts en actant le décès d'un des associés et la nouvelle répartition du capital

2/ l'utilisation des fonds à l'issue de la vente (je pensais que chaque associé disposait d'un C/C dans la SCI et que la part de la vente revenant à chaque enfant serait portée au crédit de ces C/C ; je comprends de votre réponse qu'ils n'ont d'autres choix que de récupérer les fonds en les sortant de la SCI ?)

3/ le traitement fiscal 2024 des fonds nous revenant (à mon épouse et moi) selon qu'on les laisse dans la SCI ou qu'on les sorte. Quid de la soumission à l'IFI ?

Merci par avance pour votre aide.

-----  
Par Hibou Joli

Le traitement fiscal 2024 des fonds nous revenant (à mon épouse et moi) selon qu'on les laisse dans la SCI ou qu'on les sorte. Quid de la soumission à l'IFI ?

L'IFI impose les biens immobiliers. Les sommes d'argent laissées dans la SCI (cash ou CC d'associé) ne sont PAS imposables à l'IFI

La capacité de mener cette cession à bien sans modifier au préalable les statuts en actant le décès d'un des associés et la nouvelle répartition du capital

En cas de décès d'un associé, ce sont ses héritiers qui prennent naturellement sa place : donc ses enfants (descendants) ou à défaut ses parents (ascendant) dans le cadre d'une indivision

L'utilisation des fonds à l'issue de la vente (je pensais que chaque associé disposait d'un C/C dans la SCI et que la part de la vente revenant à chaque enfant serait portée au crédit de ces C/C ; je comprends de votre réponse qu'ils n'ont d'autres choix que de récupérer les fonds en les sortant de la SCI ?)

Je n'ai pas dit ça : seule l'assemblée décide quoi faire du produit de la vente : distribution entre les associés ou réinvestissement dans un autre bien.

L'existence d'un CC d'associé provient du simple fait que l'un des associés a prêté de l'argent à la société. Et que l'associé dispose d'une créance à l'égard de la société. Si la SCI vend le bien, elle rembourse les CC en tout premier lieu. Sauf décision de l'assemblée de tout réinvestir dans un autre bien immobilier

-----  
Par Thierry22320

merci bcp pour votre aide !  
A bientôt