



## Transmission SCI

-----  
Par Leahpar

Bonjour,

Mon beau-père souhaiterait céder sa SCI à ma compagne.  
Les parts sociales qu'il lui céderait / vendrait (80.000?) sont très très inférieures à la valeur de la société.

Est-il vraiment libre de le faire de la sorte, sans frais et en toute légalité ?  
Je sais que la transmission via les SCI est un atout stratégique, mais je trouve ça étrangement facile de transmettre de gros patrimoines...

Merci pour vos éclairages.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Est-il vraiment libre de le faire de la sorte, sans frais et en toute légalité ?  
Il y aura forcément des frais. Il est libre de transmettre ses biens de la sorte, mais si la "remise" sur le prix de vente est très élevée cela devra être considéré comme une donation, sinon le fisc risque de requalifier cela en donation frauduleuse.

Et bien sûr après la succession les héritiers risquent de aussi de faire requalifier cela en donation.

Mais il est légalement possible de vendre une partie des parts et de donner l'autre partie à la même personne. S'ils ne sont pas pacsés Madame va devoir payer 60 % de droits de donation, mais ça la garde.

Je sais que la transmission via les SCI est un atout stratégique, mais je trouve ça étrangement facile de transmettre de gros patrimoines...  
La SCI n'a rien de miraculeux. C'est simplement un moyen pratique de transmettre de l'immobilier sans avoir à payer de "frais de notaire" très élevés.

Par exemple Monsieur A a deux enfants et un bien valant 800 000 euros. En l'état actuel du droit il peut transmettre 100 000 euros sans droits de succession à chacun de ses enfants tous les 15 ans.

S'il leur donne le bien en entier, ses enfants vont payer d'importants droits de succession. Mauvaise affaire.

S'il leur donne le bien par parts valant 100 000 euros, il va y avoir à chaque fois d'importants frais "de notaire". Mauvaise affaire.

S'il apporte le bien à une SCI, il paiera une fois des "frais de notaire". Et ensuite il pourra, sans payer beaucoup de frais, transmettre pour 100 000 euros de parts de SCI à ses enfants au fil du temps. Bonne affaire.

C'est en cela que la SCI est un outil permettant de transmettre d'importants patrimoines immobiliers de manière optimisée. L'on "transforme" l'immobilier en parts de sociétés qui sont plus simples et moins onéreuses à transmettre.

Pour le reste, une vente à prix très bas présente toujours un risque de requalification en donation indirecte. Et tout comme l'immobilier, les transactions liées à des parts de société sont enregistrées par l'Administration. Le fisc peut donc facilement s'en apercevoir.