



Immobilier: nue-propriété, usufruit, donation, sci

Par Visiteur

Mes parents sont propriétaires d'une maison qu'ils vendent pour acheter un appartement et y vivre. Ils désirent en profiter pour faire un don à leurs 3 enfants afin que ceux-ci soient nue-propiétaires de l'appartement ; les parents en conservant l'usufruit. Pour ce faire, il est envisagé de monter une SCI dont les actionnaires seront en fin de compte les 3 enfants.

Quelle est la meilleure solution pour le montage de la SCI :

- 1) La SCI est constituée par les parents, qui achètent l'appartement puis donnent leurs parts aux enfants (il faut tout de même enregistrer la cession ? y'a-t-il des droits de mutation ?)
- 2) La SCI est constituées par les enfants, les parents leur font un don en numéraire qu'ils investissent dans la SCI pour acheter l'appartement , dont ils donnent l'usufruit à leurs parents.

Par ailleurs nous aimerions savoir quel est le document juridique qui mentionne la nue-propiété et l'usufruit : l'acte de propriété de l'appartement, ou les statuts de la SCI ?

Par Visiteur

Bonjour,

Mes parents sont propriétaires d'une maison qu'ils vendent pour acheter un appartement et y vivre. Ils désirent en profiter pour faire un don à leurs 3 enfants afin que ceux-ci soient nue-propiétaires de l'appartement ; les parents en conservant l'usufruit. Pour ce faire, il est envisagé de monter une SCI dont les actionnaires seront en fin de compte les 3 enfants.

Tout d'abord,pourquoi constituer une SCI? Je n'en vois pas grand intérêt ici si ce n'est le côté embêtant de créer une société et de payer des frais de gestion.

Si vos parents achètent l'appartement puis vous donnent à chacun d'entre vous la nue propriété:

-Vos parents payent les droits de mutation liés à la vente de l'appartement mais de toute façon, il n'y a aucun moyen d'éviter ces frais.

-Ils vous donnent la nue propriété: Vu que vous êtes trois et que vous bénéficiez chacun d'un abattement de plus de 156 000 euros, vous ne payerez probablement aucun droit de mutation.

-Au décès de vos parents, l'usufruit se reconstitue entre vos mains sans avoir de quelconques droits à payer.

En conséquence, avec des frais minimums vous parvenez au résultat escompté sans avoir besoin de créer une quelconque SCI qui ne ferait ici, mais ce n'est que mon avis très personnel, compliquer les choses.

Très cordialement.