

L'abattement en cas de donation dans une SCI

Description

Créer une [société civile immobilière](#) (SCI) offre divers avantages tels que **l'abattement de donation SCI qui permet de réduire ou de supprimer les frais liés à la transmission**. Une décote et des abattements sont généralement appliqués pour réduire les frais fiscaux liés à la donation. En quoi cela consiste-t-il ? Comment ça marche ? Focus sur la décote et les abattements pour les donations dans une SCI.

[Cession de parts sociales de SCI en ligne](#)

Décote et abattements pour les donations SCI : comment ça marche ?

Pour **simplifier la transmission d'un bien immobilier**, bons nombres de personnes décident de [créer une SCI](#) ou Société civile immobilière, notamment une SCI familiale. En effet, ce [statut juridique d'entreprise](#) permet d'éviter les difficultés relatives à la transmission de biens suivant le régime de l'indivision dans le cadre d'une succession traditionnelle.

Rappel : en quoi consiste une SCI ?

Définie par [l'article 1832 du Code civil](#), la SCI ou Société civile immobilière désigne une forme de société permettant la **détention et la gestion à plusieurs d'un patrimoine immobilier**. Comportant au moins deux associés, la [SCI présente divers avantages](#) :

- **Éviter l'indivision** : ce régime est relativement moins flexible que la SCI concernant notamment la transmission des biens de la société ;
- Sur le **plan fiscal** : les associés peuvent choisir librement entre une imposition à l'IR ou à l'IS présentant chacune ses avantages en fonction des situations ;
- En **matière structurelle et de gestion** : en vertu du principe de liberté contractuelle, les associés peuvent fixer librement les conditions de [gestion de la SCI](#) concernant notamment les conditions de prises de décision ;
- En **matière de succession** : la SCI présente l'avantage de simplifier la succession.

Il existe différents types de SCI, notamment la SCI de gestion, la SCI construction-vente et la [SCI d'attribution](#). Pour préparer la succession d'un patrimoine immobilier, la création d'une SCI familiale est la mieux recommandée.

La SCI familiale se distingue par ses associés qui sont tous membres de la même famille. Ce type de SCI est généralement créé en vue **d'anticiper la succession d'un patrimoine immobilier** afin de permettre aux héritiers de bénéficier d'une fiscalité avantageuse.

À noter : les règles encadrant la création et la gestion d'une SCI familiale sont identiques que celles applicables pour les SCI classiques.

Focus sur les donations en SCI

Pour faciliter la transmission du patrimoine immobilier, différents dispositifs sont prévus par la loi, notamment la donation. Réalisée au profit des héritiers, généralement des enfants, la **donation permet de réduire le coût fiscal de la transmission**.

À noter : le bien immobilier appartient à la SCI et non aux personnes physiques.

Ces dernières détiennent en revanche des parts sociales dans la SCI leur permettant d'obtenir des revenus et de participer aux décisions relatives à la [gestion de l'entreprise](#). En cas de donation, cette opération porte ainsi uniquement **sur les parts sociales et non sur le bien immobilier correspondant**.

À noter : pour optimiser la succession par le biais d'une SCI, il est possible de procéder à un démembrement du bien immobilier. Dans ce cas, la donation ne concerne que la nue-propiété des parts. Les associés vivants et donateurs effectuent une **donation de parts de la SCI avec réserve d'usufruit**. Ces parts ne sont transmises réellement qu'après leur décès.

Dans le cas où la donation est réalisée au profit des enfants, elle peut se faire via :

- Une **donation simple** : définition des parts après le décès du donateur ;
- Une **donation partage** : possibilité d'anticiper le partage de l'héritage entre les enfants.

À noter : la transmission de biens du vivant entre le donateur et le ou les donataires implique le paiement d'impôts spécifiques, à savoir des droits de donation. En matière de donation, la [SCI familiale](#) présente certains avantages, à savoir la décote et les

abattements.

La décote

Lorsqu'un bien immobilier est détenu par une SCI, sa valeur patrimoniale est divisée en parts sociales considérées comme patrimoine mobilier et partagées entre les associés. Leur transmission peut généralement s'effectuer avec une décote de la valeur des parts, soit la diminution de leur valeur, **réduisant la fiscalité liée à ce type d'opération.**

En effet, l'application d'une décote présente un certain avantage puisqu'elle permet de calculer le montant des droits de donation sur la base d'une valeur inférieure. En effet, les taxes relatives à la transmission d'un patrimoine immobilier sont relativement élevées par rapport à celles liées à un patrimoine mobilier.

En cas de décote, la valeur vénale de la totalité des parts de la SCI est inférieure à la valeur du bien immobilier s'il était détenu en indivision.

Les abattements

Pour éviter aux héritiers de payer des droits de donation liés à la transmission des parts sociales, il est possible de recourir au **mécanisme d'abattements successifs** :

- Les donateurs peuvent donner une partie de leur patrimoine à hauteur de 100 000 € à leurs **enfants tous les 15 ans sans s'acquitter de droits de donation.**
- Lorsque **la valeur de l'immeuble dépasse les 100 000 €**, il est possible d'effectuer la donation par tranches en respectant à chaque fois une valeur maximum de 100 000 € jusqu'à ce que la totalité des parts de la SCI soit transmise.
- Au **moment de la succession**, les enfants sont déjà propriétaires du bien immobilier. Les donateurs n'ont ainsi pas besoin de payer de droits de donation et les donataires ne s'acquittent pas de [droits de succession](#).

Outre la décote et les abattements, les **dettes contractées par la SCI** permettent aussi de réduire l'assiette de calcul des droits de donation. En effet, la valeur des parts sociales de la société tient compte des dettes de la SCI. Dans le cas où la société est endettée, le **calcul des droits de donation** est basé sur la valeur des parts de la SCI.

À titre d'exemple, les parents créent une SCI faisant l'**acquisition d'un bien immobilier de 600 000 €**

. Pour cela, ils empruntent 200 000 €. Les parts de la SCI valent ainsi 400 000 €. Dans le cas où les parents décident de faire une donation au profit de leurs enfants, le calcul des droits de donation se base sur cette dernière.

Donation SCI : pourquoi la décote ?

Dans certains cas, l'**administration fiscale autorise l'application d'une décote**, notamment dans le cas de la SCI familiale. En effet, dans ce type de structure, les parts sociales sont considérées comme des biens meubles incorporels dont les chances d'évoluer sur un marché sont minces. Par ailleurs, ces biens sont relativement **difficiles à vendre à d'autres personnes que les associés de la SCI**.

En outre, les statuts de la SCI peuvent contenir une clause d'agrément impliquant la subordination de la [cession des parts d'un associé d'une SCI](#) à l'autorisation des autres associés. De ce fait, prenant en compte cette difficulté de trouver un acquéreur, le fisc leur permet une décote de la valeur des parts sociales au moment de leur cession. Il y a donc un [régime fiscal avantageux pour la cession des parts de la SCI](#).

Une décote de combien pour les donations SCI ?

La **liquidité d'un bien immobilier** réparti en parts étant moindre, l'administration fiscale accorde **une décote de 10 % à 15 % de la valeur des parts sociales**.

À noter : la valeur des parts sociales de la SCI est utilisée comme base imposable pour procéder au calcul de droits de donation. La décote entraîne ainsi une réduction du montant imposé permettant de profiter au maximum des abattements.

Donation SCI : plafonds d'abattement

Pour bénéficier des abattements, les donations réalisées tous les 15 ans doivent respecter des plafonds. Le montant des abattements **dépend du lien de parenté entre le bénéficiaire et le donateur**. Les abattements mentionnés ci-dessous s'appliquent sur la part de chaque bénéficiaire :

- **Ascendant ou enfant** : 100 000 € ;
- Époux ou épouse/partenaire d'un Pacs : 80 724 € ;
- **Petit-enfant** : 31 865 € ;
- Frère ou sœur : 15 932 € ;
- Neveu ou nièce : 7 967 € ;

- **Arrières petit-enfants** : 5 310 €.

Pour les personnes handicapées, l'abattement, cumulé avec les autres, est plafonné à 159 325 €.

Après déduction de cet abattement, l'**administration fiscale procède au calcul des droits de donation en appliquant un barème fiscal sur la somme restante**. Ce barème d'imposition varie en fonction de la valeur de la donation et du lien de parenté entre le donateur et le bénéficiaire. À titre d'exemple :

- un **barème de 10 %** est appliqué en cas de donation entre parents et enfants, entre époux ou partenaires pacsés pour une valeur de 8 072 € à 12 109 € ;
- un **barème de 20 %** est appliqué en cas de donation entre parents et enfants, entre époux ou partenaires pacsés pour une valeur de 15 932 € à 552 324 € ;
- un **barème de 55 %** est appliqué pour toute donation entre parents jusqu'au 4^e degré inclus.

À noter : l'**application des plafonds d'abattement** est relativement difficile en cas de transmission d'un bien immobilier. En revanche, cette difficulté ne se pose pas dans le cadre de la **transmission de parts sociales**, car elles peuvent être partagées facilement. Ainsi, en procédant à la donation des parts sociales tous les 15 ans, il est possible de profiter de l'abattement à plusieurs reprises.