

Le calcul des droits de succession pour la SCI

Description

Le calcul des droits de succession pour la [SCI](#) (Société Civile Immobilière) doit être maîtrisé lorsque l'on opte pour cette forme juridique. Outre les nombreux [avantages de la société civile immobilière](#), cette dernière est notamment appréciée pour ses frais moins élevés. Au lieu de payer jusqu'à 60 % d'impôts sur le montant d'un immeuble, les propriétaires de cette dernière peuvent souvent **bénéficier d'une réduction non négligeable**.

[Créer ma SCI en ligne](#)

Quels sont les avantages de la Société Civile Immobilière lors de la succession ?

La [création d'une société civile immobilière](#) permet d'éviter de lourds droits de succession. Parmi les principaux avantages de cette forme juridique, l'on distingue également :

- L'absence de problèmes d'indivision ;
- La protection du conjoint survivant.

Frais de succession moins élevés

La SCI permet à des héritiers d'optimiser leur succession. Un [abattement](#) est appliqué sur le montant des parts du patrimoine hérité. En effet, tous les 15 ans les parents peuvent faire un don de patrimoine d'une valeur de **100 000 € par enfant**, exempté de droits de succession.

Solution aux problèmes d'indivision

Dans le cadre du [régime d'indivision](#), chaque indivisaire bénéficie de droits sur l'immeuble sans que les parts soient divisées matériellement. Cependant, il faut que toute décision obtienne l'aval de la majorité. Pour la SCI, le bien est géré collectivement par les différents propriétaires. Tous **les droits et devoirs de chacun sont prévus dans un contrat**, ce qui est sécurisant sur le long terme.

Protection du conjoint survivant

Lors d'une succession, le conjoint survivant ou le partenaire de [Pacs](#) est protégé par le **démembrement croisé des parts sociales**. Si les statuts de la société prévoient une clause tontine, il devient également propriétaire des parts sociales du défunt.

Comment calculer les droits de succession pour la SCI ?

Dans le tableau ci-dessous, on retrouve le mode de calcul des droits de succession applicables pour la SCI depuis le 1er juillet 2011. Un taux de droit de succession est appliqué **sur le montant obtenu après abattement**.

Héritiers	Abattement	Taux de droits de succession sur le solde obtenu après abattement
Le conjoint survivant ou le partenaire de Pacs	Aucun	Aucun
		5 % (jusqu'à 8 072 €)
		10 % (entre 8 072 € et 12 109 €)
		15 % (entre 12 109 € et 15 932 €)
		20 % (entre 15 932 € et 552 324 €)
		30 % (entre 552 324 € et 902 838 €)
		40 % (entre 902 838 € et 1 805 677 €)
Descendant	159 325 €	45 % (au-delà de 1 805 677 €)

		5 % (jusqu'à 8 072 €)
		10 % (entre 8 072 € et 12 109 €)
		15 % (entre 12 109 € et 15 932 €)
		20 % (entre 15 932 € et 552 324 €)
		30 % (entre 552 324 € et 902 838 €)
		40 % (entre 902 838 € et 1 805 677 €)
Ascendant	159 325 €	45 % (jusqu'à 24 430 €)
Frères et sœurs	15 932 €	45 % (au-delà de 24 430 €)
Collatéraux jusqu'au		
4 ^e degré inclus	1 594 €	55 %
Collatéraux au-delà du 4 ^e degré et étrangers (pour le concubin)		
Neveux et nièces	7 967 €	55 %

Le montant des frais de succession **dépend ainsi de la qualité de l'héritier**. Il peut aller jusqu'à 60 % de la valeur du patrimoine.

Comment calculer les droits de donation pour la SCI ?

Il faut avant tout savoir que la [donation de parts d'une SCI](#) compte parmi les dispositifs prévus par la loi pour faciliter la [transmission du patrimoine immobilier](#), notamment en permettant la réduction du coût fiscal de cette dernière. **Cette opération porte seulement sur les parts sociales**

, et non sur l'immeuble correspondant.

Procéder à un démembrement du bien est possible lorsque l'on souhaite optimiser la succession par le biais d'une société civile immobilière. La donation ne concerne alors que la nue-propriété des parts. Elle s'effectue avec réserve d'usufruit. Les parts en question ne sont **réellement transmises qu'après le décès des associés et donateurs**.

Si la donation se réalise au profit des enfants, il est possible de l'effectuer à travers :

- La donation simple (définition des parts à la suite du décès du donateur) ;
- La donation-partage (possibilité d'anticiper le partage entre les enfants).

Bon à savoir : la transmission de biens entre le donateur et le donataire implique le paiement de différents impôts, dont les droits de donation.

Concernant les abattements, pour en bénéficier, il faut que **les donations effectuées tous les 15 ans respectent certains plafonds**. Le montant dépend notamment du lien de parenté entre le donateur et le bénéficiaire.

Bénéficiaire	Abattement
Ascendant ou enfant	100 000 €
Époux ou bien partenaire de Pacs	80 724 €
Petit-enfant	31 865 €
Frère ou sœur	15 932 €
Neveu ou nièce	7 967 €
Arrière -petit-enfant	5 310 €

Chaque abattement qui est mentionné ci-dessus **s'applique sur la part de chaque bénéficiaire**. Notons que pour les personnes en situation de handicap, il est plafonné à 159 325 €, cumulé avec les autres.

L'administration fiscale effectue le calcul des droits de donation après déduction de l'abattement, et en appliquant un barème fiscal sur le montant restant. Ce barème d'imposition varie selon :

- La valeur de la donation ;
- Le lien de parenté entre le bénéficiaire et le donateur.

Rappel : ce qu'il faut savoir sur le mécanisme de la succession pour la société civile immobilière

Principe de la société

La société doit comporter au moins deux associés. Elle permet d'acquérir et de gérer un patrimoine immobilier à plusieurs. Il est possible de diviser le bien en parts sociales, **qui peuvent être [transmises indépendamment](#)**. Entre autres, cette société permet d'anticiper sa succession dans les meilleures conditions.

Ordre successoral

C'est la loi qui détermine l'ordre des successions. Les descendants et le conjoint survivant **sont les héritiers prioritaires**.

Les enfants reçoivent, en parts égales, l'intégralité du patrimoine de leur parent défunt, après déduction de la part du conjoint survivant. S'ils sont décédés, celui-ci est transmis aux petits-enfants. Soulignons néanmoins qu'il se peut que le défunt ait prévu d'autres modalités de partage dans son [testament](#).

D'autre part, **le conjoint survivant peut choisir entre :**

- Un quart du patrimoine en pleine propriété ;
- La totalité du patrimoine en usufruit.

Bon à savoir : ce choix n'est pas valable si le défunt a des enfants d'un premier mariage. Lorsque ce cas se présente, le conjoint survivant reçoit directement $\frac{1}{4}$ du patrimoine en pleine propriété.