

La donation de parts d'une SCI

Description

La donation de parts d'une Société Civile Immobilière (SCI) consiste en une cession à titre gratuit des droits sociaux détenus par un associé de son vivant (donateur). Cet acte, en principe irrévocable, s'avère une opération intéressante pour gratifier les enfants ou les petits-enfants par exemple.

En effet, la donation de parts d'une SCI présente de nombreux avantages au niveau des formalités et du régime fiscal.

[Modifier les statuts de ma SCI en ligne](#)

Pourquoi donner des parts de SCI ?

Dans la plupart des cas, la donation de parts d'une SCI ou [société civile immobilière](#) s'effectue dans le but de **transmettre un patrimoine**. Les héritiers étant les bénéficiaires, souvent les enfants, cette opération juridique permet de diminuer le coût fiscal de la cession à titre gratuit.

Certes, le tarif d'imposition est le même en matière de succession et de donation de parts en SCI. Néanmoins, cette dernière présente certains **avantages fiscaux**. Lorsque la gestion de l'immeuble à transmettre est confiée à une SCI :

- L'[emprunt souscrit par la société civile immobilière](#) est déductible des droits de donation. Ceux-ci sont en effet calculés sur la base de l'actif net de l'entreprise, ce qui n'est pas le cas lorsque la donation est réalisée directement entre le donateur et le donataire bénéficiaire ;
- Les parts correspondant à l'immeuble peuvent faire l'objet de donations successives, permettant ainsi d'optimiser la fiscalité y afférente ;
- Les formalités obligatoires lors de la donation sont simplifiées et moins coûteuses que dans le cadre d'une transmission directe de l'immeuble.

À qui peut-on donner des parts de SCI ?

Il est possible de donner des parts de SCI à plusieurs personnes, à savoir :

- Aux enfants ;
- Au conjoint.

La donation au profit des enfants

La loi encourage les donations aux enfants. Les parents ont la possibilité d'opter pour l'une des deux techniques suivantes :

- La donation simple : dans ce cas, la valeur des parts sociales de la SCI est évaluée à l'ouverture de la succession de l'associé décédé ;
- La donation-partage : comme son nom l'indique, cette opération permet à la fois de donner et de partager tout ou partie du patrimoine aux héritiers, les biens à venir étant exclus. Cette technique est à privilégier si les parents associés souhaitent gratifier leurs enfants sans exception. Ainsi, l'un reçoit les parts de la SCI tandis que les autres sont attributaires de biens à valeur équivalente. Au décès de l'associé concerné, la valeur des biens transmis n'est pas prise en compte lors de la détermination des droits de chacun dans le partage.

À noter : la donation de parts d'une SCI au profit d'un mineur requiert uniquement l'autorisation de l'un de ses parents.

Par ailleurs, la donation-partage n'est pas réservée aux descendants. Ainsi, le disposant peut inclure :

- Un tiers ;
- Ses frères et sœurs ;
- Son conjoint ;
- Ses parents et grands-parents ;
- Des descendants et/ou ascendants appartenant à des degrés différents : il s'agit d'une donation-partage transgénérationnelle.

La donation au profit du conjoint

L'associé d'une SCI est libre de donner ses parts sociales à son conjoint, sauf interdiction par les dispositions statutaires. Le donateur a ainsi le choix entre deux méthodes de transmission :

- La donation au dernier vivant (également appelée donation entre époux) : cet

acte juridique est autorisé, quel que soit le régime matrimonial choisi. En revanche, la donation au dernier vivant est interdite entre concubins ou partenaires de PACS. Cette libéralité renforce les droits du conjoint de l'associé à son décès. Elle porte sur les biens présents et futurs. Pour que l'acte soit valable, il est nécessaire que le donateur réponde aux conditions de droit commun (consentement libre et éclairé, capacité de contracter). Par ailleurs, la donation entre époux concerne uniquement la quotité disponible en présence d'enfants. Ce type de libéralité est toujours révocable.

- La donation entre vifs : il est possible de [créer une SCI \(en ligne\)](#) et de transférer ses parts directement au conjoint. Ce type de donation est irrévocable. Ainsi, le donateur n'est pas en droit de récupérer ses parts, même en cas de [divorce](#).

Zoom : afin de n'oublier aucune formalité au cours de la procédure, vous pouvez [confier la cession des parts sociales de votre SCI à LegalPlace](#). Nous nous occupons en effet de modifier les statuts de votre société à la suite de cette opération, et de notifier au greffe du Tribunal de commerce la demande d'inscription modificative au RCS qui doit obligatoirement être transmise.

Donation de parts de SCI : mode d'emploi

Un [bien immobilier apporté en SCI](#) n'appartient plus à l'associé concerné, personne physique, mais à la société. En contrepartie, il reçoit des parts sociales lui permettant de détenir un droit de vote. Si les immeubles de la société génèrent des bénéfices, **chaque associé est attributaire d'une partie des dividendes** en fonction de leur participation au capital social.

En principe, le **décès de l'associé entraîne une transmission de ses parts aux héritiers**, sauf si elles ont fait l'objet d'une donation. Dans ce dernier cas, seuls les droits sociaux sont transmis et non l'immeuble apporté par le donateur.

A noter : il est conseillé d'utiliser un [modèle gratuit pour effectuer la donation des parts de la SCI](#).

Donation de parts de SCI et droit de succession : les avantages

L'associé d'une **SCI familiale** n'est pas taxé sur la plus-value immobilière lors de la donation de ses parts. Voici les deux avantages de cette transmission :

- Bénéfice des abattements successifs ;
- Réduction des droits de donation.

À noter : ce ne sont pas les seuls [avantages d'une société civile immobilière](#).

L'application des abattements

Le montant des abattements dépend du **degré de parenté** entre l'associé concerné et le bénéficiaire :

- Enfant ou ascendant : 100 000 € ;
- Petit-enfant : 31 865 € ;
- Arrière-petit-enfant : 5 310 € ;
- Frère ou sœur : 15 932 € ;
- Neveu ou nièce : 7 967 € ;
- Conjoint : 80 724 € ;
- Partenaire de PACS : 80 724 € ;
- Personne handicapée : 159 325 € (abattement cumulable avec les autres montants).

À noter : ces abattements s'appliquent en cas de donation effectuée tous les 15 ans.

Calcul des droits de succession

Le **barème fiscal s'applique après abattement**. Il dépend de la valeur des parts données et du lien unissant l'associé donateur et le donataire :

- Donation entre parents et enfants : 5 à 45 % ;
- Donation entre époux ou entre partenaires de PACS : 5 à 45 % ;
- Donation au profit d'un frère ou d'une sœur : 35 à 45 % ;
- Donation au profit d'un parent jusqu'au 4e degré inclus : 55 % ;
- Donation au profit d'un parent au-delà du 4e degré : 60 % ;
- Donation entre personnes sans aucun lien de parenté : 60 %.

Après [calcul des droits de succession](#), le bénéficiaire de la donation des **parts d'une SCI** profite d'une réduction sur les frais à payer :

- S'il a au moins 3 enfants : réduction de 305 ou de 610 € à partir du 3e enfant ;
- S'il est mutilé de guerre et souffrant d'une invalidité d'au moins 50 % : 305 €.

Achat en indivision VS SCI

Sur le plan financier, la [création d'une SCI](#) s'avère plus avantageuse que l'achat d'un bien immobilier en indivision. Les associés choisissent librement le partage des parts sociales. La distribution des revenus locatifs ainsi que la gestion globale des biens sont simplifiées.

Les associés peuvent prévoir dans les statuts les règles relatives :

- À la nomination et au pouvoir du gérant ;
- Aux cessions des parts ;
- À la tenue des assemblées générales ;
- Aux prises de décision, d'où il est possible d'empêcher la revente des biens immobiliers à la demande d'un seul propriétaire. Pour rappel, un ou plusieurs indivisaires peuvent demander au tribunal de grande instance l'autorisation de cession du bien indivis dès lors qu'ils possèdent 2/3 des droits ou plus.

Néanmoins, **la gestion d'un immeuble en SCI présente des inconvénients** par rapport à l'indivision. En effet, il faut bien choisir le régime d'imposition de la société (IS ou IR). En outre, celle-ci doit :

- Organiser une assemblée générale tous les ans ;
- Rédiger des procès-verbaux à chaque réunion de l'AG ;
- Tenir une comptabilité d'engagement si la société dépasse certains seuils.

Le **recours à un expert-comptable en SCI n'est pas obligatoire**, mais conseillé. Cette démarche engage toutefois des frais à la charge des associés. Par ailleurs, ceux-ci sont responsables des résultats de la SCI (bénéfices ou pertes).

FAQ

Qu'est-ce qu'une donation déguisée en SCI ?

Une donation déguisée en SCI consiste à :

- Vendre des parts sociales à un prix dérisoire ou sans encaissement du prix

convenu ;

- Transfert de parts entre associés alors que le bénéficiaire a versé un apport fictif ;
- Vente de parts avec réserve d'usufruit.

Une fois cet acte illégal prouvé, la **valeur des parts données** s'ajoute à la succession lors du décès de l'associé. Le **bénéficiaire risque d'être condamné au paiement d'une indemnisation des héritiers réservataires**. Le fisc applique :

- Les droits de mutation à titre gratuit avec intérêt de retard ;
- Une pénalité de 40 ou de 80 % en cas de mauvaise foi.

Faut-il obtenir l'accord des autres associés ?

Il est possible de prévoir dans les statuts que la donation est soumise à l'agrément des autres associés de la SCI. Cette [clause d'agrément SCI](#) peut exiger :

- L'autorisation de l'**assemblée générale pour la transmission de parts** aux enfants et en dispenser le conjoint ;
- L'agrément du gérant.

En cas de silence des [statuts juridiques de la SCI](#), l'**autorisation unanime des autres associés** est obligatoire , à l'exception des donations réalisées au profit :

- Des descendants ;
- Des ascendants.

Les règles relatives à l'agrément du donataire sont celles applicables lors de la [cession des parts de la SCI](#) à titre onéreux (vente). Voici la procédure à suivre.

Notification du projet de donation

La notification est à adresser :

- À l'ensemble des associés et au **gérant si l'agrément des associés est requis** ;
- Uniquement au gérant dans l'hypothèse où son autorisation est seule exigée.

Le **projet de cession à titre gratuit est notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier**. Ce document précise le nombre de parts à donner, l'évaluation de leur valeur et l'identité du bénéficiaire.

Convocation à l'assemblée générale

Lorsque l'autorisation des associés est requise, il convient de les convoquer à l'[assemblée générale SCI](#) par lettre recommandée dans un délai minimum de 15 jours avant la date prévue pour la réunion. Il faut **préciser dans ce courrier l'ordre du jour concernant l'agrément des associés**. L'organisation d'une consultation écrite est possible si les statuts prévoient cette option.

Le nombre de voix favorables exigé varie en fonction des dispositions statutaires :

- **L'unanimité** ;
- La majorité simple (50 % + 1 voix) ou qualifiée (associés titulaires des 2/3 ou des 3/4 des parts sociales par exemple).

Autorisation ou refus d'agrément

L'autorisation d'agrément résulte soit :

- Du **procès-verbal de l'AG de la SCI mentionnant un vote favorable** ;
- D'un acte séparé ;
- De **l'absence de réponse des associés pendant le délai prévu par les statuts** ou le pacte d'associés pour exercer le droit de préemption ;
- D'une décision du gérant, le cas échéant.

Si les associés ou éventuellement le gérant refusent d'accorder l'agrément, la gérance doit en **informer le donateur par lettre recommandée avec accusé de réception**. La notification au bénéficiaire de la donation n'est pas obligatoire. L'associé donateur conserve ainsi ses parts sociales dans la SCI.

À noter : seuls la société civile immobilière et ses associés ont la possibilité de demander l'annulation de la donation en cas d'inobservation des dispositions statutaires et légales d'agrément.

Est-on obligé de faire appel à un notaire ?

Le recours à un **notaire est obligatoire dès lors que la donation des parts de la SCI** est constatée par écrit. Il en est de même dans les deux cas suivants :

- Donation entre époux ;

- **Donation-partage.**

La donation doit-elle porter sur la pleine propriété des parts ?

L'associé d'une SCI a le choix entre :

- La **donation en pleine propriété**: tous les droits sur les parts sont transmis au bénéficiaire. Ainsi, le donateur perd sa qualité d'associé.
- La **donation d'un [démembrement du droit de propriété sur les parts de la SCI](#)** (usufruit ou nue-propriété).

Pour rappel, l'**usufruit est le droit de jouir des parts sociales**, c'est-à-dire de profiter de leurs fruits. Sauf clause statutaire contraire, la fraction du résultat correspondant revient à l'usufruitier. Il en est de même pour le paiement des impôts.

En revanche, le **titulaire de la nue-propriété a la libre disposition du bien**. Il est en droit de conserver ou de vendre les parts sociales données. Le nu-propriétaire dispose du droit de vote, à l'exception des décisions d'affectation des bénéfices. Les parts lui reviennent en pleine propriété en cas de décès de l'usufruitier.

Réaliser une **donation de parts de SCI avec clause de réserve d'usufruit** au profit des enfants ou d'un autre associé permet aux parents de :

- **Conserver les dividendes ;**
- Choisir les futurs bénéficiaires de leurs parts sociales à leur décès ;
- **Garder le contrôle de la SCI conformément aux statuts ou aux dispositions législatives ;**
- Limiter les droits de succession qui seront calculés sur la base de la valeur de la nue-propriété.