



Donation de la nue-propiété de parts de sci – validité juridique et fiscale

Par **Pierre_ZH**, le **24/12/2025** à **13:36**

Bonjour,

J'ai récemment créé une SCI au capital de 1 000 €, soumise à l'impôt sur le revenu.

La SCI prévoit d'acquérir, dans un délai de deux ans, deux studios destinés à la location, pour un montant total d'environ 300 000 €. Ces acquisitions seraient financées par des avances en compte courant d'associé.

Ces avances :

- constituent un passif de la SCI,
- sont rémunérées par des intérêts à un taux légèrement inférieur à celui d'un emprunt bancaire
- sont remboursées, tant en principal qu'en intérêts, en fonction des disponibilités de trésorerie de la SCI.

Ce montage a pour objectif de me constituer un complément de retraite à horizon de 15 ans.

J'envisage par ailleurs de donner à mes deux enfants la nue-propiété des parts de la SCI, tout en conservant l'usufruit.

Questionnement:

J'ai consulté un juriste qui m'a indiqué que, même si le démembrement était réalisé environ cinq ans après l'acquisition des deux studios, la valeur économique des parts de la SCI n'augmenterait que marginalement, dans la mesure où l'actif immobilier serait largement compensé par le passif constitué par le compte courant d'associé. La situation serait donc relativement proche de celle existant immédiatement après la constitution de la SCI.

En revanche, plus j'attends, plus il appartiendrait au notaire de justifier la valeur des parts (expertise, analyse des loyers, du compte courant d'associé et de la situation financière de la SCI) afin d'éviter toute contestation de l'administration. Celle-ci apprécie en effet la valeur réelle des parts, et non uniquement le capital social, et peut requalifier l'opération en abus de droit si la SCI est regardée comme purement artificielle ou dépourvue de véritable vie sociale.

Afin d'éviter toute contestation par le fisc, il m'a proposé :

- déposer correctement la déclaration n° 2072 auprès du SIE et à reporter les bénéfices correspondants dans la déclaration de revenus personnelle.
- Le point le plus important est que la SCI vous rembourse les avances en compte courant en pleine propriété, avant toute distribution de bénéfices aux associés, et qu'elle vous verse des intérêts correctement fixés, par exemple,

2,5-3% par an aujourd'hui. Il convient également de rédiger et de valider avec rigueur les comptes annuels ainsi que les procès-verbaux correspondants.

Dans ce type de schéma, il semblerait donc généralement plus cohérent, sur les plans juridique et fiscal, de prévoir le démembrement relativement tôt après la mise en place du montage, plutôt que d'attendre trop longtemps.

Dans ce contexte, je souhaiterais connaître votre avis avant que je valide le montage sur les points suivants :

- Une donation de la nue-propriété réalisée dès la constitution de la SCI chez le notaire, avant l'acquisition du premier studio, vous semblerait-elle plus cohérente sur les plans juridique et fiscal que d'attendre plusieurs années après la mise en place du montage ?
- Afin d'éviter tout risque de requalification pour abus de droit lié à une « coquille vide » dotée d'un capital de 1 000 €, serait-il préférable d'augmenter le capital à hauteur de 30 000 €, soit environ 10 % du budget global du projet, afin que la SCI ne puisse plus être regardée comme une structure artificielle ?

Merci,