



Constitution & évaluation patrimoniale SCI

Par **Pax_Romana**, le **24/05/2016** à **12:45**

BONJOUR marque de politesse [smile4]
Nous envisageons, ma mère et moi de créer une Société Civile Immobilière (SCI) dans laquelle nous serons tous deux associés.
A ce titre, quelques questions me venaient à l'esprit.
a) Constitution de la société : la question des apports
« L'obligation des associés lors de la constitution de la société est de réaliser des apports ».
Les apports seront réalisés par ma mère sous formes d'actifs immobiliers (terrain à bâtir + maison).
Ne pouvant réaliser d'apport dans l'immédiat, est-il possible que dès la création de la société, ma mère me cède (via une donation par exemple) une part sociale de la SCI ?
b) L'évaluation patrimoniale
En vue d'optimiser la transmission, est-il possible de minorer de manière légale la valeur du patrimoine de la SCI ?
Je fais référence ici à la valeur du patrimoine de la SCI qui sera évalué par le notaire le jour de la succession et non à l'estimation purement fiscale liée à une éventuelle imposition à l'ISF.
Les solutions suivantes me semblaient envisageables :
? Transmettre l'usufruit temporaire de parts sociales à un membre de la famille non associé (sur une période 11 ans par exemple)
? Clause d'incessibilité des parts sociales : rendre incessible les parts sociales à des tiers extérieurs à la famille
? Clauses d'agrément : requérir l'unanimité ou à la majorité des associés pour accorder l'entrée à un nouvel associé dans la société
? Recours à l'endettement : la SCI pourrait s'endetter en vue de construire ou d'aménager une dépendance non habitable (garage, atelier, grange à bois, cave) faisant de partie de la SCI
? Tenter de déclasser un terrain à bâtir appartenant à la SCI en terre agricole
Ces mêmes solutions vous semblent-elles sensées ?
Existerait-il éventuellement d'autres solutions selon vous ?
Je vous remercie
Pax Romana

Par **Visiteur**, le **27/05/2016** à **00:46**

Bonjour,

Si vous êtes enfant unique, il sera difficile d'évoquer la facilité de transmission pour justifier le choix de la SCI. C'est vous compliquer les choses considérablement.

En effet, La question de la valorisation des parts de sociétés civiles immobilières (SCI) à l'occasion de la déclaration de l'ISF ou de la déclaration de succession est délicate et fait débat malgré une apparente évidence de la valeur vénale.

La doctrine fiscale est en effet très simple : la valeur à retenir dans la déclaration d'ISF ou dans une déclaration de succession est la valeur vénale des parts de la société civile au jour du fait générateur de l'impôt (au 01 janvier de l'année pour l'ISF ou à la date du décès pour les droits de succession).

La valeur vénale, c'est le prix auquel ce bien pourrait ou aurait pu normalement se négocier à l'époque considérée, c'est à dire, le prix normal qu'eût accepté de payer un acquéreur quelconque.