



Donation ou société civile immobilière familiale?

Par **etty**, le **06/02/2012 à 13:28**

Bonjour, mes parents envisagent de transmettre par donation à leur deux enfants la maison qu'ils occupent, en en conservant l'usufruit. Elle appartient à ma mère, mes parents sont mariés sous le régime de la communauté de biens. Le bien a été estimé à 750000 euros. La donation coûterait environ 20000 euros... La création d'une SCI familiale à quatre serait-elle préférable ? La donation, si j'ai bien compris, pourrait se faire par tranche, par cessation de parts, sans frais. (Y a-t-il une différence entre donation et cessation de parts dans le cadre de la sci?) Est-ce que les questions d'âge (moins de 71 ans du donateur) entrent alors en ligne de compte? Est-ce qu'un notaire est nécessaire pour la création d'une sci dans cette situation? etc. En bref, je cherche à comparer donation et SCI dans ce cas précis. Merci de vos réponses, (c'est urgent...) etty.

Par **amajuris**, le **06/02/2012 à 16:00**

bjr, les donations de parts sociales de SCI doivent se faire par acte notarié. la vente de parts de sci ne nécessite pas d'acte notarié. même si la sci familiale est souvent utilisée par les français croyant y trouver un avantage fiscal, sa création, (notaire non obligatoire) a un cout et sa gestion doit se faire comme une société (assemblée, comptes...) sinon elle peut être considérée comme fictive. Enfin, la SCI comporte un risque fondamental : les associés sont indéfiniment responsables des dettes sociales, proportionnellement à leurs apports. A ce titre, ils sont engagés sur leur patrimoine personnel. Les créanciers de la société peuvent poursuivre chacun des associés pour le paiement des dettes, après avoir vainement mis en demeure la société. ncdt