



Choix entre Donation partage ou Sci

Par **biscotte**, le 14/10/2014 à 10:42

Bonjour,

Merci par avance à tous ceux qui répondent sur ce forum et nous aident dans nos questionnements

Nous avons 2 enfants, une maison résidence principale, deux gîtes (location meublées), deux maisons locations vides et qqes liquidités, aujourd'hui mon mari est à la retraite et nous voudrions préparer l'avenir, ce patrimoine nous l'avons préparé pour améliorer nos petites retraites avec des petits revenus mais avec de l'huile de coude

Nous pensions céder en premier temps en donation partage à nos enfants nos deux maisons vides qui sont louées en gardant l'usufruit (donc les revenus pour améliorer notre retraite) et dans 10 ans leur passer le reste, ceci afin qu'à notre DC les choses soient bien claires entre eux. Hors un conseiller en patrimoine (financier surtout) nous a conseillé de faire une Sci je ne comprends pas l'intérêt,

il parle de faire emprunter la Sci pour acheter les maisons louées ainsi doubler le capital des maisons!! je ne comprends rien et j'ai des doutes sur notre intérêt dans tout ça (surtout le sien peut-être) sinon qui peut nous renseigner de façon objective ?

Pouvez-vous m'éclairer Merci

Par **goofyto8**, le 14/10/2014 à 17:32

Bonsoir,

Si vous n'êtes pas trop âgés, vous avez fiscalement un grand intérêt à faire la donation des deux maisons **en nue-propiété** à vos enfants.

Ainsi, la fiscalité qu'ils auront à payer, sera calculée sur une valeur bien inférieure à la valeur marchande de ces deux maisons.

Car l'imposition est calculée, selon un barème qui dépend de vos âges et qui prend en compte seulement la nue-propriété que vous leur donnez (pas l'usufruit).

Ensuite, compte tenu des abattements (pour les donations en ligne directe entre parents et enfants), il se peut même que vos enfants n'aient rien à payer comme droits de succession.

Après votre décès, ces deux maisons reviendront automatiquement en pleine propriété à vos enfants (sans besoin du notaire) et leur valeur (quel que soit le niveau des prix de l'immobilier à cette date) ne viendra pas se rajouter à l'actif de votre succession qui ne sera constitué que des seuls biens pas encore donnés.

Par **biscotte**, le **14/10/2014** à **22:14**

Merci pour votre réponse c'est comme ça que nous pensions faire mais ce conseiller en patrimoine nous a mis le doute, nous n'avons pas compris où était l'intérêt de faire une sci et puis de donner les parts aux enfants, nous avons que 60ans il nous semblait bien pour eux de commencer maintenant pour leur éviter des frais de succession et de passer une autre tranche dans 10ans

Savez pourquoi une SCI? quel intérêt pour nous,