La cession de parts de SCI à titre gratuit

Description

La cession de parts de SCI à titre gratuit est une opération opportune pour optimiser la transmission du patrimoine immobilier. En effet, la cession à titre gratuit permet de transférer des parts immobilières tout en limitant les inconvénients fiscaux. C'est une opération très utilisée au sein des SCI familiales, notamment pour gratifier ses proches ou organiser sa succession. Pour autant, la donation de parts de SCI doit respecter une procédure particulière.

Créer votre SCI en ligne

Qu'est-ce qu'une SCI ?

Une société civile immobilière, ou SCI, est **une société civile constituée spécifiquement pour les opérations immobilières**. De par sa forme juridique et son objet civil, elle se distingue des sociétés commerciales et répond à un régime différent. Cette structure juridique doit être constituée de deux associés au minimum. La SCI détient le patrimoine immobilier et chaque associé reçoit des parts sociales en proportion de son apport au capital.

Ce statut juridique permet aux associés d'**acquérir de manière commune des biens immobiliers** pour exercer diverses activités : gestion de patrimoine, location de biens immobiliers, optimisation d'une transmission immobilière, exercice d'une activité professionnelle… Il existe ainsi différentes formes de SCI :

- SCI de location ;
- SCI familiale ;
- SCI d'attribution (SCIA) ;
- Société civile de construction-vente (SCVV).

À noter : la SCI se distingue de la SCPI en ce qu'elle constitue un réel outil de gestion patrimonial. La SCPI est davantage un produit de placement destiné à générer un revenu supplémentaire et immédiat. Contrairement à la SCI, c'est une opération de pur investissement.

Pourquoi céder des parts sociales de SCI à titre

© 2023 LEGALPLACE SAS

gratuit ?

La cession de parts sociales de SCI à titre gratuit est une opération juridique couramment pratiquée par les associés, notamment dans le cadre familial. En effet, **ce mode de transmission patrimonial** présente un certain nombre d'atouts, tels que :

- **Transmission indirecte et simplifiée de biens immobiliers** par la cession de parts sociales permettant de contourner le régime de la donation classique ;
- **Optimisation de la succession** permettant de faire échapper les parts sociales immobilières au régime contraignant de l'indivision lors de la liquidation de la succession ;
- Application d'abattements et de taux d'imposition intéressants permettant de jouir d'une **fiscalité avantageuse** ;
- Possibilité pour le cédant de **conserver l'usage du bien immobilier** et de continuer à percevoir les fruits tout en cédant la propriété de ses parts au cessionnaire.

Bon à savoir : le donateur peut conserver l'usage du bien grâce au dispositif de la réserve d'usufruit. En effet, ce mécanisme permet au donateur de transférer seulement la nue-propriété du bien et d'en conserver l'usufruit.

Qui peut bénéficier d'une donation de parts sociales ?

Les bénéficiaires d'une cession de parts de SCI à titre gratuit appartiennent généralement à la **sphère familiale** de l'associé cédant. Pour autant, et par principe, toute personne, même mineure, peut bénéficier d'une donation de parts de SCI.

La cession de parts de SCI à titre gratuit au bénéfice de **descendants** peut se faire de différentes manières :

- **Donation simple** : l'évaluation de la valeur des parts sociales a lieu lors de la liquidation de la succession ;
- **Donation-partage** : le patrimoine peut être donné ou partagé en tout ou partie à différents bénéficiaires.

Bon à savoir : la donation-partage n'est possible que pour les biens présents dans le patrimoine. Les biens à venir en sont exclus.

Sauf stipulation statutaire contraire, l'associé d'une SCI peut également céder ses

© 2023 LEGALPLACE SAS

parts sociales à titre gratuit à son **conjoint**. Le cédant peut alors transmettre ses parts par le biais d'une :

- **Donation au dernier vivant** : la libéralité porte sur les biens présents et à venir et prend effet au décès du donateur ;
- **Donation entre vifs** : l'associé cède ses parts dans la SCI de son vivant à son conjoint.

À noter : la donation entre vifs est irrévocable et le divorce du couple ne remet pas en cause la cession à titre gratuit.

Quelles sont les conditions préalables à la cession de parts de SCI à titre gratuit ?

La cession de parts de SCI à titre gratuit est une opération juridique qui suppose d'évaluer la valeur des parts sociales et d'obtenir l'accord des associés. Ce sont en effet les **conditions requises** pour céder des parts sociales à titre gratuit.

Évaluer la valeur des parts sociales

Lors d'une cession des parts sociales de SCI, il faut préalablement **estimer la valeur de ces parts**. Pour en déterminer le prix, il convient d'ajouter l'ensemble des actifs de la SCI et d'y soustraire les dettes sociales. Le montant obtenu représente l'actif net. Ensuite, il faut diviser cet actif net par le nombre total de parts sociales détenues par la société pour déterminer le prix d'une part à l'unité. À ce prix unitaire, il convient enfin d'appliquer une décote généralement comprise entre 5 et 20 %.

Obtenir l'agrément des associés

En principe, et en vertu de l'article 1861 du code civil, l'**agrément de tous les associés** est requis en cas de cession de parts de SCI à titre gratuit. En effet, les associés de la SCI doivent préalablement être informés du projet de cession par acte d'huissier ou bien par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toutefois, si l'autorisation unanime des associés de SCI constitue le principe, **les statuts de la société peuvent y déroger**. En effet, ils peuvent prévoir un agrément de principe pour toutes les cessions à titre gratuit ou bien préciser que la cession est soumise à l'agrément de la majorité des associés.

Bon à savoir : la cession n'est pas soumise à l'obtention d'un agrément lorsque les

© 2023 LEGALPLACE SAS

parts de SCI sont consenties à des descendants ou des ascendants du conjoint du cédant.

L'agrément est réputé accordé, si les associés n'ont pas donné de réponse dans **un délai de 6 mois**. L'associé cédant peut ainsi réaliser la cession. En revanche, si les associés s'y opposent, ils ont 6 mois pour présenter une contre-proposition au cédant.

Quelles sont les formalités à accomplir ?

Une fois les conditions préalables satisfaites, certaines **formalités** doivent être accomplies pour concrétiser le projet de cession, telles que :

- La rédaction de l'acte de cession ;
- La mise à jour des statuts de la société.
- L'accomplissement des formalités de publicité ;

Rédiger l'acte de cession

La cession de parts de SCI à titre gratuit est constatée par **écrit**, comme exigé par l' article 1865 du code civil. L'acte peut être rédigé par acte sous seing privé ou par acte notarié. En tout état de cause, l'acte de cession doit comporter plusieurs mentions obligatoires :

- L'identité du cédant et identité du cessionnaire (donataire) ;
- Le nombre de parts de SCI cédées et leur désignation ;
- L'agrément des associés à la cession ;
- La date de la cession.

Par ailleurs, pour ne pas commettre d'erreurs dans la rédaction, il est conseillé d'utiliser un modèle pour effectuer la donation de part d'une SCI.

À noter : si le cédant est marié sous le régime légal de la communauté, l'accord du conjoint à l'acte de cession est nécessaire. En effet, les parts sociales constituent un bien commun.

Modifier les statuts

La modification des statuts de la SCI est une étape essentielle lors de la cession de parts à titre gratuit. En effet, la **nouvelle répartition des parts sociales** doit être reportée dans les statuts. Si la cession est totale, la qualité d'associé du cédant devra

© 2023 LEGALPLACE SAS

être supprimée des statuts et remplacée par celle du cessionnaire.

Réaliser les formalités de publicité

Pour finaliser la procédure de cession, le dépôt de certains documents au greffe du tribunal de commerce est nécessaire. En effet, ces formalités sont indispensables pour rendre la cession des parts de SCI **opposable aux tiers**. Le dossier d'enregistrement au greffe doit ainsi contenir :

- Un exemplaire de l'approbation du projet de cession à titre gratuit par l'assemblée générale extraordinaire ;
- Un original de l'acte de cession ;
- Un exemplaire des statuts actualisés de la SCI.

Quel est le régime fiscal de la cession de parts de SCI à titre gratuit ?

L'intérêt majeur de la cession de parts de SCI à titre gratuit réside dans son régime fiscal. En effet, la cession de parts sociales immobilières bénéficie d'une **fiscalité avantageuse**. Les abattements et le taux d'imposition intéressants en font une opération de transmission patrimoniale attrayante.

Tout d'abord, le législateur a mis en place différents abattements applicables lors de donation. Ces **déductions** varient selon le lien de parenté entre l'associé cédant de la SCI et le bénéficiaire de la cession à titre gratuit. La cession est ainsi imposée après application des abattements suivants :

- 80 724 euros en cas de cession au conjoint ou au partenaire de PACS ;
- 100 000 euros en cas cession à un ascendant ou à un descendant ;
- 31 865 euros en cas de cession aux petits-enfants ;
- 15 932 euros en cas de cession au frère ou à la sœur ;
- 7 697 euros en cas de cession à la nièce ou au neveu.

À noter : les abattements s'appliquent en totalité tous les 15 ans.

Après déduction de l'abattement, **la valeur excédentaire est imposée**. Le taux d'imposition applicable varie selon le degré de parenté des parties à la cession et la valeur des parts cédées :

- 5% à 45 % lors d'une cession entre parents et enfants ;

© 2023 LEGALPLACE SAS

- 5 à 45 % lors d’une cession entre conjoints ou partenaires de PACS ;
- 35 à 45 % lors d’une cession au bénéfice d’un frère ou d’une sœur ;
- 60 % lors d’une cession entre des personnes qui ne sont unies par aucun lien de parenté.

FAQ

Comment transmettre des parts de SCI ?

L’associé d’une SCI peut transmettre ses parts sociales en recourant à une cession de parts à titre gratuit. Ce mode de transmission est particulièrement opportun d’un point de vue fiscal. En effet, cette opération juridique permet de transmettre du patrimoine immobilier tout en bénéficiant d’une fiscalité avantageuse.

La cession doit-elle porter sur la pleine propriété des parts de SCI ?

Dans le cadre d’une cession de parts de SCI à titre gratuit, seule la nue-propriété des parts peut être cédée grâce au mécanisme de la réserve d’usufruit. Ce dispositif permet au cessionnaire de conserver l’usage du bien et de continuer à en percevoir les fruits.

Qu’est-ce qu’une donation déguisée ?

Une donation déguisée est un don consenti par une personne à un bénéficiaire qui emprunte l’apparence d’un acte à titre onéreux comme une vente ou une reconnaissance de dette. Or, en réalité, cet acte à titre onéreux dissimule une libéralité. L’objectif est d’échapper au droit de mutation à titre gratuit.

© 2023 LEGALPLACE SAS