

## SCI familiale et succession

### Description

Lors d'une succession, [créer une Société Civile Immobilière Familiale \(SCI\)](#) représente un moyen particulièrement avantageux pour transmettre un patrimoine immobilier.

Il est important de connaître le cadre juridique entourant la succession en SCI familiale, notamment en ce qui concerne la fiscalité. En outre, en cas de décès d'un associé, des démarches sont à effectuer. Il convient donc d'en prendre connaissance.

[Créer ma SCI en ligne](#)

## L'abattement et les avantages fiscaux propres à la SCI familiale en cas de succession

La SCI familiale présente des avantages fiscaux notables. Les **droits de mutation** à payer lors d'une donation, cession ou succession en cas de décès **sont en effet réduits**. Ceux-ci sont calculés sur la base de la valeur des parts de la société. Or, **la valeur de ces parts tient compte des dettes de la société**. Si elle est endettée, les droits de mutation seront moins élevés.

En outre, les droits à payer sont fixés après déduction d'un abattement avec **possibilité de renouvellement tous les 15 ans**. Lors de la transmission d'un immeuble, il est possible de bénéficier d'une exonération totale des droits de donation en cédant tous les 15 ans une part des parts sociales.

## Les donations de parts sociales en SCI

Pour rappel, **le bien immobilier appartient à la SCI** et non aux associés. Ceux-ci disposent uniquement de parts sociales. L'associé a la possibilité de donner la pleine propriété de ses parts sociales à ses héritiers. Dans ce cas, le donateur ne fait plus partie des associés de la [SCI familiale](#).

En revanche, il est préférable de s'assurer que les statuts prévoient la possibilité d'effectuer une donation à un tiers à la SCI. Dans le cas contraire, la démarche sera soumise à la validation de tous les associés.

**Bon à savoir** : Il est également possible de devenir [locataire d'un bien immobilier de sa Société Civile Immobilière](#)

## La succession en SCI : le cas du conjoint survivant

La constitution d'une SCI familiale sur un logement est un moyen efficace pour protéger le concubin survivant. La nue-propriété et l'usufruit des parts sociales sont répartis entre les concubins comme suit :

- **La nue-propriété de la moitié des parts sociales** (n° 1 à 50) **ainsi que l'usufruit de l'autre moitié** des parts (n° 51 à 100) **appartiennent à un concubin** ;
- **Le reste est détenu par l'autre concubin** (soit la nue-propriété des parts n° 51 à 100 et l'usufruit des parts n° 1 à 50).

Au décès du conjoint, le **concubin survivant acquiert la pleine propriété des parts sociales** dont il était le nu-propriétaire et garde l'entière jouissance du bien immobilier.

## La succession en SCI : le cas d'une famille recomposée

Dans une SCI constituée par deux époux, il est possible que les statuts prévoient **la continuation de la société avec le seul conjoint survivant**. Cette solution est souvent privilégiée lorsque la SCI à caractère familial est constituée entre deux époux ayant des descendants issus de précédents liens conjugaux. La société se poursuit donc avec l'époux survivant devenu associé unique. Ce système vise à empêcher que le concubin survivant soit contraint de [quitter la SCI](#) à la demande des héritiers de l'époux décédé.

## La succession en SCI et l'usufruit

L'on distingue deux sortes de [démembrements dans une SCI](#), à savoir :

- L'usufruit (droit de jouissance) ;
- La nue-propiété (droit de disposition).

**Bon à savoir :** pour optimiser la succession, il est conseillé à l'associé de faire don de la nue-propiété de ses parts à ses héritiers (enfants et conjoint).

L'usufruit est conservé par l'associé de son vivant, et les parts sont transmises aux héritiers à son décès.

[La succession en SCI suite au décès](#) d'un associé est un sujet sensible et délicat et il convient de prévoir toutes les possibilités avant de se lancer.

**Zoom :** si vous souhaitez créer une SCI afin de protéger votre patrimoine notamment dans le cadre d'une succession, n'hésitez pas à confier les formalités de [création de SCI](#) à LegalPlace. Pour cela, il vous suffit de remplir un questionnaire rapide en ligne, et de nous transmettre les justificatifs requis. Notre équipe s'occupe de l'ensemble du dossier de création de SCI dans les plus brefs délais, et reste à votre disposition pour toute question.

## SCI familiale : quelles démarches effectuer en cas de décès d'un associé ?

### La poursuite de la SCI familiale avec les héritiers

#### La continuation avec les héritiers sans agrément

En cas de [décès d'un associé](#), la **société à caractère familial continue avec les héritiers de l'associé décédé** en cas de silence des statuts sociaux. Ceux-ci ont en effet vocation à recueillir le patrimoine du défunt, dont ses parts sociales.

**Aucune procédure d'agrément n'est exigée** si les héritiers ne faisaient pas encore partie des associés. La seule exception à cette règle concerne l'associé décédé ayant légué par testament l'ensemble ou seulement une partie de ses parts sociales à une personne morale (société ou association).

## L'entrée des héritiers sous réserve de l'agrément des associés

Il est toutefois **possible que les statuts prévoient des restrictions à l'intégration des héritiers dans la SCI**. La poursuite de la SCI familiale avec les héritiers du défunt s'effectuera ainsi après agrément des autres associés. L'assemblée générale se réunira pour statuer sur l'agrément. L'acceptation ou le refus d'agréer un ou plusieurs associés se décide à la majorité requise par les statuts. **D'ailleurs, l'agrément peut être global ou seulement exigé pour certains héritiers.**

**Bon à savoir** : Si les statuts ne contiennent aucune clause relative aux modalités de l'agrément, celui-ci peut être tacite. C'est le cas, par exemple, lorsque les associés de la SCI familiale acceptent la participation d'un associé non agréé au vote lors d'une [assemblée générale de SCI](#).

Le **délai** pour statuer sur l'agrément des héritiers se limite à **trois mois maximum à compter de la notification du décès**. Il est néanmoins possible que la justice accorde un délai supplémentaire. **Si les associés ne se prononcent pas au-delà de cette période, l'agrément est réputé acquis**. Il est également possible que l'assemblée générale décide de transformer ou de [dissoudre la SCI](#) familiale. C'est notamment le cas lorsque la société nécessite un minimum d'associés majeurs.

## En cas de refus d'agrément ou si les héritiers refusent les parts sociales

Les clauses statutaires prévoient un délai pour acquérir les parts sociales par les associés ou les faire racheter par la SCI familiale de manière à les supprimer. La **loi limite ce délai à trois mois à compter du refus**. Le président ou le [gérant de la SCI](#) à caractère familial a toutefois la possibilité de demander en justice son renouvellement. L'annulation des parts du défunt entraîne une diminution du capital social.

Dans tous les cas, **les héritiers ont droit à une indemnité égale à la valeur des parts détenues par l'associé décédé**. Il appartient aux acquéreurs des parts ou à la société en cas de rachat des parts de payer cette indemnité. Celle-ci est calculée sur la base de la valeur des parts sociales au jour du décès, soit par :

- Accord commun des parties ;
- Un expert dont les honoraires sont à la charge de la SCI familiale.

Une **décision de justice peut accorder un délai de paiement** de l'indemnité limité à deux ans. En outre, ce délai de paiement ouvre droit à des intérêts au taux légal.

## La continuation de la SCI avec les associés survivants

Si les statuts de la SCI familiale prévoient cette solution, les héritiers de l'associé défunt seront indemnisés. Si la SCI familiale ne comptait que deux associés dont l'un est décédé, une procédure particulière s'applique.

## L'indemnisation des héritiers de l'associé défunt

Si les statuts de la SCI le prévoient, la société se poursuit **avec les seuls associés survivants**, à l'exclusion des héritiers de la personne décédée. Les héritiers perçoivent une indemnité égale à la valeur des parts de leur auteur, mais n'auront jamais la possibilité de devenir associés. Si la SCI ne leur a pas encore versé des dédommagements, ils demeurent de simples créanciers sociaux.

## La continuation avec un associé unique

L'associé survivant est tenu de **régulariser la situation dans le délai d'un an** et intégrer au moins un nouvel associé dans la SCI. **Passé ce délai, la dissolution** de la société **peut être demandée par toute personne intéressée**. En l'absence de cette action en dissolution, la SCI peut fonctionner indéfiniment avec l'associé unique.

## La dissolution de la SCI à caractère familial

En principe, la dissolution de la SCI familiale n'est pas systématique suite au décès d'un associé, sauf clauses statutaires contraires. Les associés sont toutefois libres de prévoir dans les statuts que le décès de l'un d'entre eux constitue une cause de dissolution tout comme la [dissolution de la SCI suite à une vente d'immeuble](#).

Dans le cas où la SCI à caractère familial est liquidée, les règles de [fiscalité de dissolution d'une SCI](#) s'appliquent. La part de bénéfice de l'associé défunt est partagée entre ses héritiers. Les actifs restants sont ensuite répartis entre les associés survivants au prorata de leurs parts sociales.

## FAQ

---

## **Quelles démarches effectuer en cas de décès de l'associé d'une SCI familiale ?**

En cas de décès d'un associé, il faut se référer aux statuts. Ces derniers peuvent prévoir une poursuite de la SCI familiale avec les héritiers du défunt (soumis ou non à agrément) ou encore la continuation de la SCI avec les associés survivants. Dans ce second cas, les héritiers du défunt devront être indemnisés à hauteur de la valeur des parts de leur auteur. Enfin il est possible de procéder à la dissolution de la SCI.

## **Quels sont les droits du conjoint survivant dans le cadre d'une succession de SCI ?**

Dans le cadre d'une SCI familiale entre époux, la nue propriété de la moitié des parts sociales ainsi que l'usufruit de l'autre moitié appartiennent à un concubin, le reste étant détenu par l'autre. Ainsi, au décès du conjoint, le survivant acquiert la pleine propriété de la totalité des parts sociales, et garde l'entière jouissance du bien immobilier.

## **Quels sont les avantages fiscaux de la SCI familiale en cas de succession ?**

Les droits de mutations à payer en cas de succession sont réduits. En effet, ceux-ci sont normalement calculés sur la base de la valeur des parts de la société. Or la valeur de ces parts tient compte des dettes de la société : si elle est endettée, les droits de mutations seront moindres. De plus, les droits à payer sont fixés après un abattement avec possibilité de renouvellement tous les six ans.