



ARGENT QUESTION À UN EXPERT Quel est l'intérêt de transmettre un bien immobilier via une SCI ?

VINCENT CUDKOWICZ, directeur général de Bienprevoir.fr
et Primaliance.com

Transmettre des biens immobiliers, en dehors de sa résidence principale, à ses enfants, dans le cadre d'une société civile immobilière (SCI) offre des avantages. En premier lieu, la SCI permet d'éviter l'indivision, et donc des situations de blocage, puisque l'opération a lieu de son vivant tout en gardant le contrôle. Le coût de la transmission se trouve également réduit par rapport à une transmission classique au moment du décès. Tout cela prend la forme d'une donation avec un abattement de 100 000 euros entre chaque parent et enfant, et renouvelable tous les quinze ans, alors que, dans le cadre d'une transmission par décès, des droits de mutation s'appliquent. Pour limiter le coût de cette transmission, deux armes sont disponibles : celle du crédit et du démembrement. La SCI finance les biens immobiliers avec un emprunt, et les enfants peuvent acquérir les parts de la SCI en démembrement. Dans ce cas, les parents bénéficient non seulement des revenus et de l'usage issus de leur patrimoine immobilier via l'usufruit qu'ils conservent, tout en récupérant des liquidités issues de la vente. Avant d'entamer cette opération, il faut veiller à évaluer les coûts de création et de fonctionnement de la SCI. Cependant, si un risque de préemption urbain d'un des biens existe, mieux vaut s'abstenir. ■

