

Transmission : les solutions de la société civile familiale

Dans la famille des sociétés civiles, la plus connue est la SCI, mais l'immobilier n'est pas le seul terrain d'action de ce type de structure juridique. Et cet outil est précieux pour organiser et maîtriser la transmission de son patrimoine.



Généralement recommandée pour des biens immobiliers locatifs ou une résidence secondaire, le recours à une SCI peut parfaitement s'envisager pour transmettre sa résidence principale à ses enfants. (Shutterstock)

Par **Nathalie Cheysson-Kaplan (Pigiste)**

Publié le 4 déc. 2024 à 11:33 | Mis à jour le 4 déc. 2024 à 11:40



Votre abonnement vous permet d'accéder à cet article

Pour des parents qui souhaitent transmettre de leur vivant une partie de leur patrimoine à leurs enfants tout en continuant à le gérer, le recours à [une société civile familiale](#) est une des solutions souvent préconisées par les spécialistes de la gestion de patrimoine.

« La société civile se présente alors comme un moyen de transmettre les avoirs tout en gardant le pouvoir », analyse Caroline Emerique, notaire associé chez KL Conseil. Souvent constituée sous forme de société civile immobilière (SCI) pour abriter un patrimoine immobilier, qu'il soit locatif ou non, elle peut également être envisagée pour accueillir l'ensemble des biens mobiliers et immobiliers d'une personne. Il s'agit alors d'une société civile de patrimoine.

Dans ce type de montage, ce sont alors les parts sociales de la société qui seront transmises aux enfants - de manière progressive de façon à profiter au mieux de l'abattement de 100.000 euros applicable entre parents et enfants, qui se renouvelle tous les quinze ans -, et le plus souvent en nue-propriété pour tirer parti des avantages combinés du [démembrement de propriété](#) et de la mise en société.

Aménagement des statuts

Un des parents (ou les deux) est désigné gérant. Pour s'assurer qu'il gardera le pouvoir, les statuts prévoient que le gérant ne pourra être révoqué qu'à l'unanimité des voix. Ce qui suppose qu'il ait conservé au moins une part sociale en pleine propriété de manière à exercer son droit de vote ou que les statuts comportent d'autres modalités de répartition des droits de vote entre usufruitier et nu-propriétaire que celles applicables par défaut. Si rien n'est prévu, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.

Autre intérêt de la mise en société : les statuts peuvent parfaitement autoriser le gérant à prendre seul toutes les décisions sans qu'il ait besoin de l'accord de ses enfants nus-propriétaires, y compris celles relatives à la vente des biens, alors que dans le cas d'un démembrement en direct, l'accord des enfants est nécessairement requis.

LIRE AUSSI :

- **EXCLUSIF - Impôts : le retour de Donald Trump ravive les espoirs de 40.000 Français nés aux Etats-Unis**
- **DECRYPTAGE - Budget 2025 : 3 mesures explosives sur la fiscalité des plus-values immobilières**

« Généralement recommandée pour des biens immobiliers locatifs ou une résidence secondaire, le recours à une [SCI](#) peut parfaitement s'envisager pour transmettre sa

résidence principale à ses enfants. Elle présente même un intérêt en matière fiscale », indique Frank Thiery, notaire au Vésinet (Yvelines) au sein du groupe Althémis. « En effet, la donation de la nue-propiété d'un bien immobilier détenu en direct peut conduire à perdre partiellement l'exonération de plus-values au titre de la résidence principale si, au jour de la vente, les nus-propiétaires ont quitté le domicile familial. Or, il en va différemment en cas de donation d'un bien immobilier détenu par une SCI. »

« Dans ce cas, il sera impératif que les statuts précisent expressément que le droit au résultat exceptionnel (c'est-à-dire les plus-values immobilières) revient à l'usufruitier, ajoute l'expert. Dans ce cas, si les parents sont usufruitiers de la totalité des parts, la SCI bénéficiera de l'exonération de plus-value au titre de la résidence principale sur 100 % de sa valeur alors même que les enfants seraient nus-propiétaires desdites parts. Pour sécuriser l'opération, il est préférable de faire enregistrer les statuts de la société auprès du service des impôts des entreprises (même si ce n'est pas obligatoire) pour les rendre opposables à l'administration fiscale. »

ABONNEZ-VOUS À LA NEWSLETTER PATRIMOINE

Immobilier, impôts, Bourse, assurance-vie... Retrouvez chaque vendredi midi les décryptages, conseils et analyses de la rédaction pour bien gérer votre argent > [S'inscrire](#)

Nathalie Cheysson-Kaplan

THÉMATIQUES ASSOCIÉES

Finances Publiques

Famille

Donald Trump

Yvelines