



STREETFINANCES
GROUPE STREET GESTION

DÉMEMBREMENT CROISÉ DE PARTS DE SCI ENTRE CONCUBINS

Février 2022





ACTE JURIDIQUE

Le concubinage est une simple union de fait, il ne crée aucun lien juridique. Lorsque vous êtes concubins, vous n'avez aucune obligation l'un envers l'autre et vous n'êtes pas héritiers légaux l'un de l'autre. Pour vous transmettre respectivement vos patrimoines, vous devrez passer par un testament. Le concubin survivant doit alors s'acquitter de droits de succession de 60% sur ce qu'il va recevoir, étant considéré comme un étranger par le fisc.

Si vous achetez ensemble un bien immobilier, vous allez tomber dans le régime de l'indivision. Vous serez chacun propriétaire d'une partie du bien. L'indivision impose que les décisions soient prises à l'unanimité. En cas de désaccord entre indivisaires, cela peut vite entraîner des situations de blocage.

La stratégie de constitution d'une société civile avec un démembrement croisé des parts entre vous et votre concubin vous permet de remédier aux problématiques de gestion de l'indivision mais aussi d'accroître votre protection mutuelle en cas de décès, dans un cadre juridique et fiscal avantageux.



QU'EST-CE QUE LE DÉMEMBREMENT ?

PERCEVOIR LES REVENUS ET LE VENDRE.

SI UNE PERSONNE DÉTIENT TOUS CES DROITS, ELLE EST APPELÉE PLEIN PROPRIÉTAIRE.

SI DES PERSONNES DIFFÉRENTES DÉTIENNENT CES DROITS SÉPARÉMENT, ON APPELLE CELA UN DÉMEMBREMENT AVEC UN USUFRUITIER (OCCUPATION, PERCEPTION DES REVENUS) ET UN NU-PROPRIÉTAIRE (VENTE, DÉTENTION FUTURE DE LA PLEINE PROPRIÉTÉ AU TERME DE L'USUFRUIT).

Ce montage est particulièrement adapté si vous avez des enfants non communs car ils sont héritiers légaux face à votre concubin, ce qui peut entraîner une indivision.

COMMENT ÇA FONCTIONNE ?

1ère étape : constituer une société civile immobilière (SCI)

Vous créez une SCI en veillant à la rédaction des statuts. Ils vont vous permettre de déterminer les règles entre les associés, vis-à-vis des tiers, en cas de séparation du couple ou encore en cas de décès.

L'activité de la société doit être suffisamment large pour ne pas limiter les actes et opérations susceptibles d'être réalisés par la société.

Les pouvoirs du gérant sont également prévus dans les statuts. Vous pouvez désigner l'un de vous gérant ou être cogérants.



IL FAUT PRÉVOIR DES CLAUSES PERMETTANT À VOTRE CONCUBIN D'ÊTRE AUTONOME DANS LA GESTION ET MAINTENIR SA QUALITÉ DE GÉRANT À VOTRE DÉCÈS.



Lors de la constitution, vous allez faire l'apport d'une somme d'argent, pour acquérir un bien, ou d'un immeuble que vous possédez déjà. En contrepartie, vous recevrez des parts sociales.

2ème étape : échanger les parts sociales en démembrement

Une fois la SCI constituée et l'apport fait, vous allez vous échanger des parts sociales. L'échange peut avoir lieu sur l'usufruit ou la nue-propriété. Chacun d'entre vous deviendra alors nu-propritaire de ses parts et usufruitier des parts de l'autre, ou inversement.

Vous pouvez opter pour la solution la plus avantageuse en termes de coût.

L'évaluation de l'usufruit et de la nue-propriété se fait selon un barème qui tient compte de votre âge.

VOTRE ÂGE (usufruitier)	VALEUR de l'usufruit	VALEUR de la nue-propriété
Jusqu'à 20 ans	90 %	10 %
De 21 ans à 30 ans	80 %	20 %
De 31 ans à 40 ans	70 %	30 %
De 41 ans à 50 ans	60 %	40 %
De 51 ans à 60 ans	50 %	50 %
De 61 ans à 70 ans	40 %	60 %
De 71 ans à 80 ans	30 %	70 %
De 81 ans à 90 ans	20 %	80 %
Plus de 91 ans	10 %	90 %



PLUS VOUS AVANCEZ EN ÂGE, PLUS IL EST INTÉRESSANT D'OPTER POUR L'ÉCHANGE EN USUFRUIT. SI VOUS ÊTES JEUNES, PRIVILÉGEZ L'ÉCHANGE EN NUE-PROPRIÉTÉ



www.streetfinances.com

Votre concubin aura des droits sur l'ensemble des parts de la SCI, en pleine propriété et en usufruit ou nue-propriété selon le choix que vous aurez fait lors de l'échange.

Cela va lui permettre de conserver l'usage du bien et le contrôle de la société civile sans avoir à payer des droits de succession.

Deux situations peuvent se produire :

Si vous avez échangé l'usufruit, votre concubin redevient plein propriétaire de ses parts et usufruitier de vos parts. Vos héritiers sont alors nus-propriétaires de vos parts.

Si vous avez échangé la nue-propriété, votre concubin devient plein propriétaire de vos parts et reste usufruitier de ses parts. Vos héritiers sont alors nus-propriétaires des parts qui vous étaient initialement attribuées.

POINTS DE VIGILANCE

Pour optimiser la transmission, il est préférable que vous fassiez un apport équivalent chacun pour détenir une proportion équivalente de parts sociales. A défaut, une soulte devra être versée.

La SCI impose des contraintes de gestion : tenue de comptabilité, assemblée générale annuelle. Chaque année, dans les 6 mois de la clôture de l'exercice, vous devrez en tant que gérant, présenter les comptes pour approbation par l'assemblée des associés.

Si vous décidez d'intégrer votre résidence principale dans votre SCI, vous allez perdre des droits ou des avantages fiscaux du fait d'une détention indirecte.



SI VOUS APPORTEZ UN BIEN QUI VOUS APPARTIENT DÉJÀ DANS LA SCI, VOUS DEVREZ VOUS ACQUITTER D'UNE PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE SAUF S'IL S'AGIT DE VOTRE RÉSIDENCE PRINCIPALE QUI EST EXONÉRÉE. IL FAUT ÊTRE VIGILANT SUR L'EXISTENCE D'UN ENGAGEMENT DE CONSERVATION OU DE LOCATION (EX : PINEL). L'APPORT À UNE SOCIÉTÉ PEUT REMETTRE EN CAUSE L'AVANTAGE FISCAL.



www.streetfinances.com

MISE EN PLACE

Votre concubin aura des droits sur l'ensemble des parts de la SCI, en pleine propriété et en usufruit ou nue-propriété selon le choix que vous aurez fait lors de l'échange.

Cela va lui permettre de conserver l'usage du bien et le contrôle de la société civile sans avoir à payer des droits de succession.

Deux situations peuvent se produire :



CONSTITUTION SOCIETE

CONSTITUTION
D'UNE SCI



APPORT

APPORT D'UNE
SOMME D'ARGENT
OU D'UN IMMEUBLE



DEMEMBREMENT

ECHANGE DES PARTS SOCIALES
EN DÉMEMBREMENT
(USUFRUIT OU NUE-PROPRIÉTÉ)

COMBIEN ÇA COÛTE ?

La création d'une société entraîne des frais de constitution non négligeables. Il faut compter près de 2 000 € pour la création et la mise en place par un professionnel (notaire, avocat, etc.). A cela s'ajoute les frais annuels de comptabilité et de suivi juridique, de l'ordre de 700 à 800 € pour une SCI à l'IR ou 1 000 à 1 500 € pour une SCI à l'IS.

Lors de l'échange, d'autres frais appelés « droits d'enregistrement » seront à payer. Ils seront de 5 % de la valeur de l'usufruit ou de la nue-propriété.



AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS

LES PLUS	LES MOINS
<ul style="list-style-type: none">Pas d'indivision avec les héritiers ce qui présente un avantage en présence d'enfants non communsEviter les frais de succession importants pour le concubin survivant (60 %)Conservation du contrôle de la société et de la jouissance du bien par le concubin survivantProtection mutuelle des concubins sans porter préjudice aux héritiers	<ul style="list-style-type: none">Coût et formalités de la constitution d'une société si elle n'est pas préexistanteSi votre résidence principale est détenue dans la SCI, perte de droits ou d'avantages fiscaux

EXEMPLE

Julie et Paul, âgés de 45 ans, vivent en concubinage et ont chacun des enfants d'une première union. Ils souhaitent acquérir ensemble leur résidence principale pour un montant de 300 000 € financé à 50/50 grâce à des héritages respectifs.

1. Si rien n'est fait

Si Paul décède, Julie se retrouvera en indivision sur la maison avec les enfants de Paul.

2. Si Paul avait prévu de transmettre la maison à Julie dans son testament

Paul peut avoir mentionné sa volonté de transmettre la résidence principale à Julie dans un testament. Dans ce cas, Julie devient pleine propriétaire de toute la résidence principale : 50% qu'elle détenait déjà et 50% qu'elle récupère dans la succession. Cela évite l'indivision.

Toutefois le testament ne permet pas d'échapper aux droits de succession de 60 %.

Attention : En présence d'enfants communs ou non communs, il n'est pas possible d'attribuer librement l'ensemble de son patrimoine. Seule une fraction du patrimoine, déterminée par le nombre des enfants, peut être transmise librement. Si le concubin est gratifié de manière trop importante, il devra « rembourser » les enfants s'ils le demandent



3. Si la stratégie de démembrement croisé de parts de SCI est mise en place

Paul et Julie ont constitué une SCI à laquelle ils ont apporté chacun les liquidités nécessaires à l'acquisition de leur résidence principale.

Le capital social s'élèvera à 300 000 € et sera divisé en 300 parts de 1 000 € détenues de 1 à 150 par Paul et de 151 à 300 par Julie.

Les concubins vont ensuite échanger entre eux la nue-propiété des parts qu'ils détiennent. Compte tenu de leur âge, la valeur de la nue-propiété échangée est de 40%, soit 120 000 €. Pour chaque concubin, cela représente 60 000 €. Les droits d'enregistrement s'élèveront 5% de la nue-propiété, soit 3 000 € chacun.

Au décès de Paul, l'usufruit détenu sur les parts de Julie s'éteint. Cette dernière deviendra donc pleinement propriétaire de ses parts tout en conservant l'usufruit qu'elle détient sur les parts de Paul :

	Parts sociales détenues	Paul	Julie	Héritiers
Avant le décès	En usufruit	1 à 150	151 à 300	-
	En nue-propiété	151 à 300	1 à 150	-
Après le décès	En usufruit	-	151 à 300	-
	En nue-propiété	-	-	151 à 300
	En pleine propriété	-	1 à 150	-



STREETFINANCES
GROUPE STREET GESTION



VERSAILLES

Street Gestion
35 rue de chantiers
78000 Versailles - France
Tel: +33 (0)6 67 60 20 52
contact@streetfinances.com