



Conseil fiscal - impôt sur le revenu et sci

Par **Nes37**, le 10/01/2011 à 17:32

Bonjour,

je vous explique ma situation :

Je suis propriétaire de 3 logements anciens dont les revenus locatifs s'élèvent à 1900€. Pour ces 3 biens, le montant de mes crédits immobiliers est de 1500€.

Ces revenus locatifs ont pratiquement doublé mon impôt sur le revenu...mes crédits immobiliers n'étant pas pris en compte pour déduction.

Je souhaiterais savoir si la création d'une SCI peut être une solution afin de diminuer mon impôt sur le revenu personnel? Est-ce que je peux transférer mes crédits immo vers cette SCI et ne payer ensuite qu'un impôt sur ces bénéfices?

Merci par avance pour votre réponse

Par **chaber**, le 10/01/2011 à 18:01

Bonjour

Il vous faut faire tous les calculs avant de vous lancer dans l'opération

- frais de mutation des biens chez le notaire
- voir votre organisme de prêt en cours s'il veut transférer ou le solder et en ouvrir un autre
- faire une simulation des impositions de vos revenus et de ceux de la SCI

Par **francis050350**, le **16/03/2011** à **17:39**

Bonjour ,

SCI ou pas de toute façon les intérêts d'emprunt sont déductibles dans les 2 cas et les revenus sont déterminés de la même façon dans la catégorie des revenus fonciers (sauf s'il s'agit d'une activité commerciale) .

Je ne comprend donc pas lorsque vous dites que les frais financiers ne sont pas déduits. Si vous ne le faites pas c'est une erreur.

Ce n'est qu'en cas de déficit que la partie du déficit générée par les frais financiers et à due concurrence n'est reportable que sur les revenus de même nature des 10 années suivantes. S'agissant des remboursements en capital de même SCI ou pas la situation est la même dans tous les cas de figure (IS ou pas).

Par contre en SCI si la location est à usage professionnel , les amortissements du bien (de l'ordre de 5 % de la valeur d'apport) sont déductibles des revenus si la SCI opte pour l'IS-impôt sur les sociétés (aucune incidence si déficit sinon 15 % d'impôt sur le bénéfice)