



Création SCI pour achat résidence principale

Par **getget17000**, le **15/07/2013** à **10:35**

Bonjour,

Je souhaiterais savoir si le montage suivant est possible pour l'achat d'une résidence principale.

Je suis gérant d'une société (EURL).
Mon amie est salariée en CDI.
Nous ne sommes ni marié, ni pacsé.

Nous souhaitons acheter une résidence principale.

Je voulais savoir si on pouvait créer un SCI pour apporter, en + de nos 2 apports perso, un apport de ma société en passant par une SCI à 3 actionnaires: Moi, mon amie et ma société?

Merci.

Par **Adonis**, le **15/07/2013** à **16:50**

Bonjour,

A priori, dans ce schéma l'EURL devient associée d'une SCI détenant votre résidence principale.

En l'état, on ne voit pas l'intérêt de l'EURL à apporter des fonds ou du crédit (se profilent des problématiques de convention interdite, d'acte anormal de gestion, voire d'abus de bien social...).

Le schéma m'apparaît donc risqué. Attendons néanmoins l'avis des autres contributeurs.

Bien cordialement

Adonis.

Par **getget17000**, le **15/07/2013 à 20:56**

Bonjour et merci pour votre réponse.

Le but du montage est simple.

L'EURL à des fond sur son compte courant et le but est d'ajout un apport en plus de celui de mon amie et de moi meme.

Getget

Par **getget17000**, le **16/07/2013 à 10:33**

Bonjour et merci pour votre réponse.

Pour etre franc, je cherche une solution pour sortir "quelques euros" du compte pro sans etre taxé de partout.

En effet, je me demène corps et ame pour faire tourner ma petite entreprise, et cela fonctionne plutot bien pour le moment, et j'en ai un peu marre qu'on me ponctionne tout, donc je cherche des solutions :)

Merci.

Crdlt.

G

Par **getget17000**, le **16/07/2013 à 11:02**

Et quel statut préconisez vous ?

Par **getget17000**, le **16/07/2013 à 12:25**

En résumé, aujourd'hui je me fais un virement tous les mois du minimum pour optimiser mon IR perso.

Avant, en fin d'année, je me versais des dividendes, mais depuis cette année, d'après mon comptable, il n'y a plus aucun intérêt à passer par les dividendes.

Donc du coup pour rester dans la tranche à 14%, j'ai stopper les dividendes.

De plus, mon activité étant de la prestation intellectuelle, j'ai très peu de charges.

Donc me versant peu pour éviter de changer de tranche, le compte pro se remplit et je ne sais comment sortir ces fonds sans passer par les taxes.

J'ai bien fait une opération de défiscalisation via une SCPI, mais cela reste faible.

Je sais bien que par les temps qui courent, mon discours peut choquer, mais j'avoue que cela me pose un souci de bosser 60 à 70h par semaine et d'être matraqué par les taxes.

Merci.

Par **getget17000**, le **17/07/2013 à 07:34**

Bonjour,

Il ne s'agit pas de vouloir échapper à l'impôt, mais juste d'optimiser un maximum.

Par **getget17000**, le **17/07/2013 à 09:50**

Merci pour vos réponses

Par **francis050350**, le **24/07/2013 à 16:11**

Bonjour ,

Je suis un peu inquiet de voir tant d'inquiétudes de la part des intervenants et de ne pas en avoir moi-même . sans doute y-a-t-il un problème que je ne vois pas autre que ceux évoqués ?.

Si je comprends bien l'EURL a des fonds disponibles en trésorerie.

Si les statuts de ladite EURL ne le lui interdisent pas , pourquoi ne pas admettre une prise de participation dans une SCI rémunérée par des parts sociales .

Au plan fiscal et au prorata des parts , il suffirait de prévoir un loyer par les occupants produisant un revenu pour l'EURL. Exemple loyer normal 1000 € et % de l'EURL 20 % soit un revenu mensuel 200 € en produits de l'EURL. Aucun reproche à faire .

Autre solution , prévoir un contrat de prêt au taux actuel de 3 % .

Selon de telles modalités , il n'y a aucun problème surtout que dans le 1er cas (participation)

L'EURL aurait à sa charge une proportion des charges de la propriété

Par francis050350, le 24/07/2013 à 17:34

Bonjour ,

Certes sous cet aspect (prêt direct au gérant ou à la SCI interposée) la question est solutionnée.

Qu'en serait-il d'une prise de participation avec bien sur produits moins charges en relation avec le quota de parts sociales , étant précisé que l'absence cde facturation serait un acte anormal de gestion ?.

Par francis050350, le 24/07/2013 à 17:35

Tapez voBonjour ,

Certes sous cet aspect (prêt direct au gérant ou à la SCI interposée) la question est solutionnée.

Qu'en serait-il d'une prise de participation avec bien sur produits moins charges en relation avec le quota de parts sociales , étant précisé que l'absence cde facturation serait un acte anormal de gestion ?.

tre texte ici pour répondre ...

Par francis050350, le 24/07/2013 à 18:23

Pardon ma question est mal passée .

Si l'EURL prend une participation dans la SCI avec bien entendu un loyer comptabilisé au prorata de ses parts (moins les charges), la question serait résolue , mais évidemment resterait la question de l'éventuelle plus value professionnelle de l'EURL

Par francis050350, le 24/07/2013 à 19:00

Certes plus que prudents car lorsque j'étais vérificateur , je me marrais souvent quand je trouvais des anomalies comptables que l'expert n'avait pas voulu cautionner et qui lui étaient imposées par le dirigeant.

La réaction était assez marrante " je vous avais bien prévenu disait l'expert" (lettre de prudence émise bien entendu avant les écritures litigieuses.

Le juriste que je suis par contre n'a pas peur d'avancer des solutions "curieuses" dès lors qu'il BLINDE le montage , responsabilité professionnelle oblige.

Les comptables sont parfois trop frileux et préfèrent pêcher par excès pour éviter les problèmes alors que parfois il existe des solutions de d'optimisation fiscale (mon sujet) ou économique qui peuvent être parfaitement légale à condition de ne pas être un amateur comme beaucoup d'acteurs économiques le sont en se prenant tous sans formation , pour

des comptables , des avocats ou des notaires en les critiquant volontiers sans connaître le sujet . C'est le travers d'internet , tous savent tout maintenant , mais n'ont aucune vue d'ensemble.