



Acquisition immobilière en sci ou en nom propre

Par **NERIKA00**, le **14/04/2008** à **20:53**

Bonjour,

Mon propriétaire me propose d'acheter la maison que je loue 450 € + 10€ de charges qui comprend un autre locataire qui paie 400€ + 10€ de charges puisque la maison est divisé en deux duplex.

Ma question est de savoir si fiscalement il est plus intéressant pour moi et mon concubin d'acheter en nom propre ou en SCI?

Sachant que nous achetons le lot 130 000€ + 2 Places de parking et que le banquier nous propose une offre à 4,68% (5,07 avec assurances) ce qui représente une mensualité de 863€.

Merci de me dire qu'elle serait le plus intéressant sachant que nous sommes en attente d'un terrain pour faire bâtir sur projet qui devrait voir le jour d'ici deux ans.

Alors SCI ou nom propre?

Et à la revente qu'elle est la différence?

Merci pour vos lumières.

Par **Thierry Nicolaidès**, le **15/04/2008** à **11:02**

En nom propre , vous serez en indivision avec votre ami , donc obligation de s'entendre pour revendre sinon passage devant le juge obligatoire pour sortir de l'indivision .

En SCI , c'est la SCI qui sera propriétaire de la maison . Si un associé veut revendre seul , [s]il ne peut vendre que les parts de la sci [/s]. Donc obligation de s'entendre pour vendre. si non, les parts de sci de celui qui vend ne valent pas grand chose surtout si il est minoritaire . (qui achètera en effet sinon l'autre associé !)

le minoritaire restera bloqué dans la sci si l'autre associé ne veut pas lui racheter ses parts un vendre le bien

d'ou recours au juge également

Il faudra donc prévoir dans les statuts des possibilités de sortie à un prix fixé

Voyez un avocat pour cela

Par **NERIKA00**, le **15/04/2008** à **19:48**

merci de votre réponse en locurence ma question ce porte plus sur le coté fiscale avec ou sans sci de la gestion de biens.

Quel est le plus intéressant financièrement parlant

Par **lionelveillet**, le **23/04/2008** à **00:10**

Bonjour,

pour les aspects fiscaux, ce que je peux vous dire :

- fiscalement, dans la mesure où votre choix se porte sur une SCI à l'impôt sur le revenu, le résultat fiscal sera strictement le même et pour la revente cela ne change rien non plus, sauf que vous pouvez revendre le bien ultérieurement et garder la SCI et son antériorité fiscale pour d'autres opérations.

pour les aspects "pratiques" :

- sur les aspects pratiques, la SCI sera plus compliquée à gérer (déclaration d'impôt des sociétés à compléter en plus de la déclaration sur les revenus

- démarches administratives pour l'inscription de la société rébarbative et coûteuse pour non expérimenté

En revanche les remarques qui sont faites plus haut sont éminemment intéressantes et prendre en compte les aspects patrimoniaux qu'on ne mesure souvent que trop tardivement serait une bonne chose. ne pas se précipiter.

voyez un comptable et un notaire, la solution SCI éventuellement en étant assisté par un comptable ou avocat peut offrir beaucoup d'avantages sur le long terme en plus de ceux évoqués précédemment mais il faut accepter quelques (petites) contraintes supplémentaires.

Votre propriétaire est pressé ?

Signez votre compromis en nom propre avec une clause de substitution au profit d'un tiers (SCI à créer par ex), prenez votre décision SCI ou pas et si SCI, faites jouer la clause pour acheter via cette SCI.

Au fait, pour votre banquier, cela ne change rien que vous soyez ou non en SCI et contrairement à certaines idées reçues, l'endettement de la SCI rentre dans l'endettement personnel comme un achat en nom propre.

Cordialement

Lionel Veillet