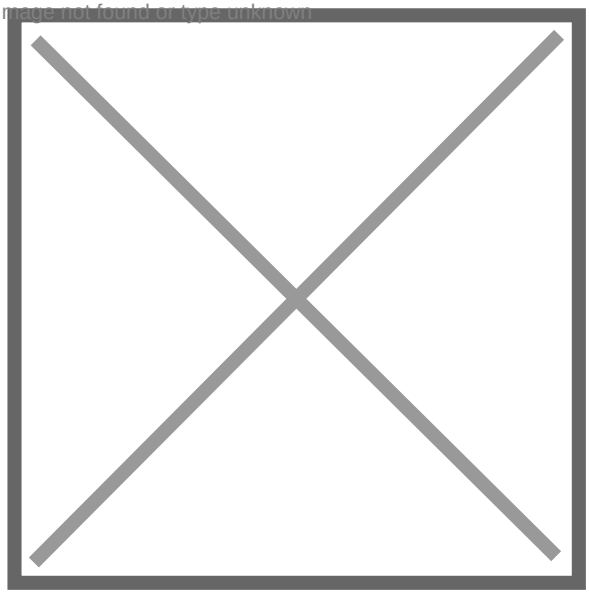
Image not found or type unknown



Actif d'une SARL investi dans une SCI

Par **patibul**, le **17/04/2013** à **05:03**

Bonjour,

un gérant de SARL propose à la vente un bien immobilier dont le prix représente tout son actif + le passif (capital social) de la société en sommeil (plus d'activité).

Le prix du bien est attractif, malgré beaucoup de travaux à prévoir mais aussi beaucoup de potentiel.
Cependant il ne trouve pas preneur car le vendeur ne propose en fait pas le bien seul mais la SARL pour un prix X égal à la valeur du bien hors taxe.

Il semble souhaiter éviter une taxation sur la plus-value du bien, qu'il ne souhaite pas non plus répercuter sur le prix de vente ni sur le prix qu'il veut en tirer.
Le vendeur ne semble pas pressé et semble prêt à attendre pour en tirer le prix qu'il en veut.

Pour acheter ce bien sans mettre le doigt dans un engrenage, je pense qu'il faut faire le montage légal suivant qui satisfasse le vendeur sans léser l'acheteur :
Apport en nature du bien dans une SCI Familiale -> Liquidation de la SARL -> Retour de l'apport en espèces

1 / Est il possible qu'une SARL investissent tout son actif dans une SCI par un apport de valeur X en nature ?

2/ Cette transaction est elle soumise à la plus-value ? Et a la TVA ?

3/ En cas de liquidation de la SARL, la SCI peut elle rendre aux associés de la SARL, la part

de valeur X de son actif en espèce ?

Merci d'avance à tous pour votre éclairage

Par **trichat**, le **17/04/2013** à **08:55**

Bonjour,

A la lecture de votre message, je vois un montage tortueux et inutile, qu'un inspecteur avisé des finances publiques requalifierait aisément en abus de droit, avec toutes les conséquences qui s'ensuivraient.

Il est vrai "pourquoi faire simple quand on peut faire compliqué".

Sans entrer dans des détails techniques, l'immeuble dont il est question ici, est probablement amorti en tout ou partie: son apport à une SCI ou sa vente simple dégagera une plus-value nette à court terme imposable au taux de l'IS(réduit ou normal selon le montant de la plus-value); s'il a ouvert droit à déduction de la TVA, il y aura probablement reversement d'une fraction de la TVA initialement déduite.

Je vous invite à lire l'instruction publiée au BOFIP (bulletin officiel des finances publiques/impôts), traitant des régularisations en matière de TVA, en particulier le § 60:

http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1654-PGP.html

Quant à la SCI, si elle ne sert que d'écran, lorsque l'immeuble -rénové- sera revendu, les associés seront imposables pour leur participation dans cette SCI à l'impôt sur le revenu au titre des plus-values immobilières, dont le régime d'imposition a été renforcé depuis février 2011.

Voilà quelques éléments de réflexion, qui pourraient vous inciter à consulter un avocat fiscaliste avant toute décision.

Cordialement.

Par **FRANCK34**, le **17/04/2013** à **09:08**

bonjour

Trichat a raison sur le montage tortueux pour éviter de payer les frais fiscaux

une solution rarissime

faire une AG extraordinaire de sarl

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

pour tout savoir sur la sarl

http://www.fbls.net/SARLINFO.htm

Changez à l'unanimité les statuts de SARL en SCI à l'IS

Après cinq ans vous pourrez changer la forme fiscale de votre SCI

pour tout savoir sur la SCI

http://www.fbls.net/SCIINFO.htm

Prenez un avocat fiscaliste près de chez vous pour faire l'opération. Vous gagnerez en tranquillité

bon courage

Par **patibul**, le **23/04/2013** à **09:01**

Merci beaucoup pour vos réponses, les liens sont aussi très utiles. Cependant la fiscalité est un peu différentes pour la Nouvelle Calédonie, si bien que je doit vérifier si les principes fiscales mais aussi juridique sont identiques pour le cas qui me concerne. J'apprends que la SARL en question n'a que pour objet la vente, l'achat et la gestion locative de biens immobiliers : un mauvais choix de structure sociétale... mais qui peut permettre une transformation facilité.
Pourquoi dite vous après que seulement après 5ans, il sera possible de changer de regime ? (j'avais lu 20ans)

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés