Image not found or type unknown

Démenbrement SCI avec SARL

Par **df06**, le **13/06/2013** à **14:50**

Bonjour,
J'envisage de créer une SCI (IR) qui achèterait un bien immobilier qui servirait de siège social à ma SARL dont je suis le gérant (salarié) égalitaire et d'habitation principale.
Pour cela, je voulais faire le montage suivant :
- vente de ma villa actuelle et apport de 50% à la SCI pour acheter la nue-propriété.
- achat par la SARL de l'usufruit temporaire (15 ans) pour 50% dont une partie en emprunt et l'autre sur fonds propres.

L'avantage de ce montage, c'est que je peux amortir l'usufruit et déduire les intérêts d'emprunt afin de diminuer IS de la SARL.

Personnellement, je logerai dans la villa et je déclarerai cet avantage en nature pour être complétement transparent vis à vis du fisc.

Les questions :
1) Le fisc pourrait-il requalifier la SCI pour abus de droit étant entendu que je suis gérant de la SARL et associé de la SCI.
2) Le but de ce montage est de transmettre à mes deux fils mon patrimoine immobilier (j'ai 54 ans) et la SARL sans payer trop d'impôts.

Dans l'attente de votre réponse,
Bien cordialement
Dominique

Par **trichat**, le **15/06/2013** à **17:32**

Bonjour,

Si j'ai bien compris votre montage: vous vendez votre villa actuelle à la SCI à créer à cet effet; la SCI a-t-elle les fonds pour payer cette acquisition? Ensuite, vous cédez l'usufruit temporaire de cette villa à la SARL dont vous êtes gérant, ce qui implique que la SARL emprunte les fonds nécessaires au règlement de cet usufruit.

Ce montage juridique est réalisable, en prenant toutes les précautions d'usage, afin qu'il soit réel et non fictif. Cela implique une gestion rigoureuse de la SCI sur les plans juridique, comptable et fiscal.

La condition précédente étant remplie, la SARL pourra effectivement réduire son bénéfice imposable (économie d'IS) en déduisant les intérêts d'emprunt et l'amortissement de l'usufruit temporaire. L'usufruit temporaire doit être évalué en fonction de l'avantage économique procuré à la SARL: c'est sans doute le point le plus délicat.

L'avantage en nature devra là encore être évalué au plus proche d'un loyer pour ce type de bien.

Toutes ces remarques ont pour but d'expliciter la question de l'abus de droit fiscal.
En effet, l'administration fiscale peut utiliser l'abus de droit pour requalifier une opération juridique, si celle-ci a pour objectif d'éluder l'impôt.
Ce qui ne sera pas le cas, si les évaluations de chaque élément intervenant dans le processus juridique ont été faites le plus correctement possible.
Quant à la SCI, elle doit "fonctionner" conformément aux obligations légales et réglementaires, afin que l'administration ne puisse se prévaloir de la fiction juridique qu'elle pourrait représenter. Par exemple, l'absence d'assemblée annuelle des associés a été utilisée par l'administration pour qualifier une SCI de structure fictive.

Mais la complexité de ce type de montage doit faire appel à des professionnels avertis: notaires, avocats, experts comptables.

Cordialement.

Par **df06**, le **17/06/2013** à **00:19**

Bonsoir Trichat,
Avant tout, je vous remercie pour votre réponse claire.
Je voudrais par ailleurs vous préciser :
1) je vends ma villa actuelle
2) je crée une SCI avec mes fils
3) J'apporte au compte courant de la SCI 50% pour acheter la nue-propriété
4) La SARL apporte au compte courant de la SCI 50% pour acheter l'usufruit
5) La SCI a les fonds nécessaires pour acheter un bien qui servira de siège social et

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

d'habitation principale.

J'ai rencontré un notaire qui pense que l'opération est viable mais avec malgré tout un risque de requalification pour abus de droits. Il faut démontrer que le montage est avant tout fait pour la transmission de la société, de mon patrimoine et que la SARL bénéficie d'un certain avantage.
Comment démontrer que la SARL bénéficie d'un avantage puisqu'elle achète un usufruit temporaire qui s'éteindra dans 10 ou 15 ans ?
Son seul avantage est son économie d'impôt.

Il faut savoir également que la SARL a bénéficié pendant 12 ans de mon habitation principale comme siège social et ce gratuitement.

Cordialement,
Dominique

Par **trichat**, le **17/06/2013** à **17:42**

Bonjour,

Votre notaire est sur la même ligne que moi: projet réalisable avec risque de requalification en abus de droit par l'administration fiscale.

Pour contrer la position de l'administration fiscale, il faut que l'ensemble des opérations juridiques ne présentent aucune faille.

L'avantage économique dont bénéficiera votre SARL, c'est l'absence de loyers qu'elle devrait normalement verser pour l'occupation de locaux à usage de siège social. Et au final, amortissements de l'usufruit + intérêts sur emprunt seront-ils inférieurs aux loyers qui seraient normalement dus?

Quant à la mise en place de la transmission de votre patrimoine, il faudra l'organiser de façon concomitante à ce montage juridique -pour pouvoir en justifier auprès de l'administration fiscale- en transmettant progressivement la nue propriété des parts sociales de la SARL et de la SCI à vos fils.

Un point capital sera la bonne évaluation de l'usufruit temporaire et de l'avantage en nature dont vous serez le bénéficiaire.

Cordialement.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés