



## Probleme pour sci immobiliere

Par **cmxprod**, le **10/12/2011** à **17:22**

Bonjour,  
bonjours a tous voila mon probleme

on possede avec un ami une sci qui comprend un restaurant et un petit hotel  
lui a 90% des murs et moi les 10% qui reste

cette personne a gagner 2 million d euro et oui c est beau..(donc personne de confiance)

1)il me propose de r acheter ses part valeur 200 000€ soit en fesant un credit sur 25 ou 30 ans et oui c est moi beau

2)soit il me propose de transformer l hotel en 3 appartement a mes frais bien sur et de lui donner 1 appartement d une valeur de 230 000€ environ  
et lui me donne toutes ses part en echange de l appartement soit  
2 appartement et 1 restaurant valeur environ 600 000€

est ce possible ??? et comment sa se passerait fiscalement pour la 2 em option??

Par **francis050350**, le **16/12/2011** à **13:17**

Bonjour ,  
Je vais essayer d'être simple :  
Dans votre cas une opération de simple échange n'est pas possible .  
Mais je vous conseille le schéma suivant:

1ère opération : la SCI vend une partie de ses actifs à votre associé. la société détiend donc une créance contre lui .( pas de paiement effectif , hors la vue du notaire)

2ème opération vous rachetez les parts de votre co-associé ( opération privée hors compta de la SCI et par simple acte SSP et déclaration en SIE ; pas de notaire)

3ème étape : en l'état votre co-associé n'est plus dans la SCI et il a une dette ( prix de l'appart vis à vis d'elle et vous une dette vis à vis de lui pour les parts acquises).

Vous êtes donc seul associé ( + 1 part à qq d'autre).

C'est là que les "athéniens s'ateignirent" .

Vous êtes A et votre co-associé B.

A à une dette vis à vis de B ( paiement des parts)

B à une dette vis à vis de la SCI.( l'appart)

Vous vous substituez à B dans la SCI au regard de la créance de celle-ci pour paiement de l'appart qui en fait est pour vous maintenant le paiement du prix des parts que vous n'avez pas réglé . En l'état il n'y a pas eu de transfert de liquidités .

L'opération de vente de l'appart est soumise aux droits d'enregistrement chez notaire avec paiement par débit du compte courant de B et l'acahat des parts de même est un acte SSP sans notaire avec paiement hors la vue .

A terme il faudra tout de même compenser le débit de votre compte courant par des apport sur le même compte pour des raisons fiscales assimilant les débits de c/c en distributions , encore que ; pour une SCI ce n'est pas évident pour le fisc de le démontrer et dès lors que le délai de prescription de 3 ans sera acquis , aucune rectification ne pourra être faite .

Reste la dernière questiion le **contrôle valeur** [s]/[s]de la vente immobilière et la compensation pour une valeur identique des parts sociales . dans votre cas il me semble qu'il y a un déséquilibre .

Cependant le fisc en la matière aurait beaucoup de difficulté à prouver quelque chose s'il tombait sur quelqu'un comme moi qui connait bien la musique dans ce domaine , car c'est un peu spécifique comme procédure.