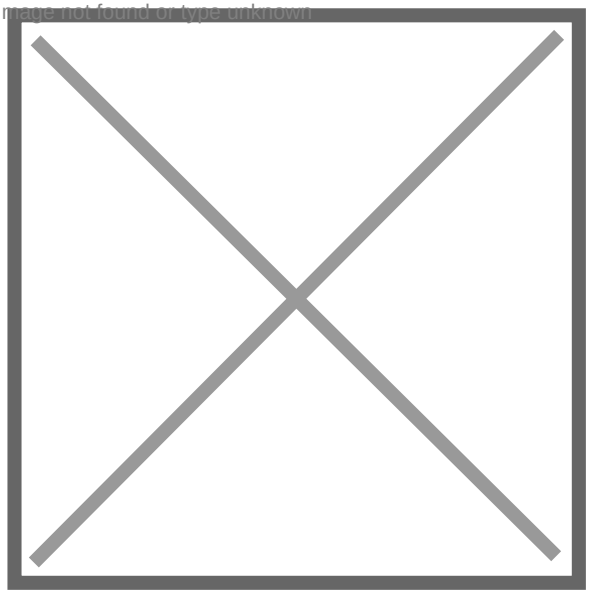
Image not found or type unknown



Mise d'une SCI familiale à l'IS

Par **yolquer**, le **10/11/2015** à **16:19**

Bonjour
Je suis associée d'une SCI familiale, qui est actuellement soumise à l'IR. Par suite de 2 emprunts qu'elle a fait pour l'acquisition de biens immobiliers, elle ne dégage que très peu de revenus, et cette situation risque de ce prolonger jusqu'à la fin de ces emprunts.

Nous envisageons, mon fils et moi, de la placer, pour l'année 2015 et suivantes, sous le régime de l'IS, mais avant de nous décider, j'ai besoin de connaître quelques précisions.

- La SCI bénéficie de 2 abattements sur ses loyers de 60% et 30% pour 2 logements, qui ont une convention avec l'Anah. Peut-elle continuer à bénéficier de ces abattements sous le régime de l'IS ?
- Je suis à l'IR dans la tranche des 14%, mais mon imposition se monte actuellement à 6.4 % environ. En cas de distribution des dividendes, ou d'une partie, quelle taxation s'appliquera ? 14% ou 6,4 %, comme les autres revenus)
- Pour la CSG et le RDS, sont-ils dûs chaque année sur le bénéfice réalisé et mis en réserve en comptes associés, ou uniquement lors de la sortie des dividendes ?
- Les associés étant parents-enfants, quelle taxation s'appliquerait, en cas de donation de parts à un enfant ? Régime successoral ?
- Pour l'amortissement des immeubles dans le régime de l'IS, quelle valeur devront nous prendre (celle indiquée dans les actes de vente (2011 et + 2013), et pour la partie de la SCI antérieure (apport des locaux professionnels en 1988, revalorisé ?)
- Enfin, en cas de dissolution de la SCI, pour quelque cause que ce soit, avant la fin de sa durée, quel sera le sort :
- de ses biens immobiliers ? Partage et Réintégration dans le patrimoine de chaque associé : comment, quelle taxation, éventuellement plus values ?
- des comptes associés résultant de la mise en réserve des dividendes , quelle taxation ?

Quelles formalités sont nécessaires auprès du service des impôts pour mettre cette société à l’IS, et quelles seront les obligations qui en résulteront ?

Je suis au courant de la fiscalité assez lourde concernant les plus values en cas de vente des immeubles de la société, mais cette éventualité n'est pas envisageable aujourd'hui, car les associés sont parents en ligne directe sur 3 générations, et ce montage est destiné à procurer plus tard un complément de revenus aux associés.

J'ajoute, que les revenus bruts de la SCI, se montent annuellement à la somme de 27000€uros environ.

Je vous remercie par avance de votre réponse,
Cordialement

Mme QUERON Yolande
Gérante SCI HERVE

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés