



Aide au choix du statu juridique selon ma situation

Par **rliotaud**, le **28/07/2014** à **11:46**

Bonjour,

Je fais appel à votre aide et vos savoirs.

Je dois en effet rapidement faire un choix de statu juridique pour la création, avec ma femme, d'une société ayant pour but la gestion immobilière en location meublée de nos biens.

Le but, à terme, est de vivre des loyers (après plusieurs investissements). En attendant, je souhaite optimiser financièrement et fiscalement le projet.

Je souhaiterais donc savoir quelle serait le meilleur ou le moins mauvais statut juridique selon notre situation personnelle.

Notre situation actuelle :

marié, 2 enfants

Cadres moyens

salaires nets : 4000€+3500€=7500€

Patrimoine actuel : résidence principale (crédit en cours de 126K€ encore pour 13 ans) + un bien en loi Scellier (pas de crédit et une défiscalisation de 5500€/an)

L'investissement en cours :

Achat d'un atelier afin de le transformer (changement de destination) en 4 appartements : 205 000€

Travaux prévus : 30 000€ (non déductibles fiscalement car le permis de construire l'interdit)

Meubles : 15 000€

Honoraires du chasseur immobilier (s'occupe de tout le projet jusqu'aux locataires) : 24 000€

Loyers prévus : 2700€/mois

Emprunt prévu : env. 1500€/mois sur 25 ans

Cash Flow net prévu : env. 1000€/mois (le cashFlow sera mis sur un compte afin de rembourser par anticipation à chaque cumul de 10%)

Je souhaiterais donc savoir quel serait le meilleur statu juridique?

L'IR me semble moins intéressant car nous verrions notre imposition fortement augmenter (pas de déduction des travaux possible). L'IS permettrait notamment l'amortissement du bien et un taux d'imposition de 15% (au moins dans un 1er temps). Donc plutôt IS?

A l'IS nous avons alors la SARL et la SCI. D'après vous, quel serait le plus judicieux dans notre cas?

Un grand merci pour votre aide

Rudy Liotaud