



Sci location à l'ir ou is pour donation ds 20 ans

Par **marie1702**, le **26/04/2013** à **17:30**

bonjour

Je suis propriétaire d'un bien propre sur lequel pas de prêt bancaire en cours; j'ai par ailleurs une sarl dont je suis la gérante, j'ai besoin de trésorerie (je ne mets pas la mode au pays); je souhaite donc constituer une sci(avec mon fils de 19 ans) qui rachèterait ce bien actuellement loué, celle ci s'autofinancerait sur 20 ans, ce qui me permettrait alors de céder mes parts (ds 20 ans à mon fils), dois je faire sci à l'ir ou à IS? meublé? pas meublé? je souhaite ainsi constitué un capital du montant de la maison pour mon fils dt il pourra disposer à échéance de pret, dans 20 ans....
merci pour votre appui

Par **trichat**, le **27/04/2013** à **16:43**

Bonjour,

L'exposé de votre projet est un peu flou.

Si j'ai bien compris, vous créez une SCI avec votre fils: quel capital?

Ensuite vous vendez votre maison à la SCI: ce n'est pas votre résidence principale; alors vous devrez payer l'impôt sur la plus-value immobilière, sauf si vous êtes propriétaire depuis au moins 30 ans.

La SCI emprunte pour vous payer votre maison: la banque demandera des garanties (caution ou hypothèque ou privilège de prêteur de deniers) ce qui génère des frais.

La SCI loue ce bien:

- non meublé, la SCI est transparente, et les associés sont imposables à l'IR dans la catégorie "Revenus fonciers", s'il y a un résultat positif;

- meublée, la SCI devra opter pour l'IS, car les revenus sont commerciaux; paiement de cet impôt (taux minoré ou majoré selon le montant du bénéfice).

Et difficile de dire ce que sera dans 20 ans le régime fiscal applicable aux donations et successions.

Cordialement.

Par **marie1702**, le **27/04/2013 à 17:43**

Bonjour, il ne s'agit pas de ma résidence principale mais d'une résidence locative, des locataires sont actuellement en place et paient un loyer de 900€/mois. je souhaite vendre ce bien à une sci que je crée avec mon fils, vente pour 2 raisons; la 1ere besoin de trésorerie, la seconde, bien familial que je souhaite laisser en famille, je souhaite donc garder celui ci et ceder mes parts à mon fils dans 20 ans (durée du crédit que va faire la sci acquereur). Mais dans ce cas , et ds le cadre d'optimisation fiscale dois opter pour l'IS ou l'IR (sachant que le fait que le logement soit meublé ou pas est organisable avec les locataires en place). voilà ma question.....

Par **trichat**, le **28/04/2013 à 18:28**

Bonsoir,

Le choix de l'option fiscale (IR ou IS) dépend de plusieurs paramètres et une simulation devrait être faite pour chacune des options, sachant que l'une et l'autre présentent des avantages et des inconvénients et souvent en sens inverse.

Les principaux avantages de l'option à l'IS reposent: - sur le taux d'imposition qui dans votre cas sera certainement le taux réduit (15 % jusqu'à 38 120 € de bénéfice imposable; les résultats nets d'impôt peuvent être capitalisés sans avoir d'impôt sur le revenu à payer - sur la possibilité d'amortir le bien sur une durée de 25 à 30 ans, réduisant d'autant le bénéfice imposable.

Mais le principal inconvénient, si le bien est revendu à l'issue des 20 ans, c'est l'imposition de la plus-value qui sera plus élevée, car calculée sur la différence entre le prix d'acquisition et les amortissements déduits.

Si vous optez pour l'imposition à l'IR, ce sont les règles habituelles de calcul des revenus

fonciers qui s'appliqueront; pas de changement par rapport à la situation actuelle. Les revenus, même mis en réserve seront imposables à l'IR entre les mains des associés. Le principal avantage, lors de la cession dans 20 ans, c'est l'exonération partielle de l'imposition de la plus-value en fonction de la durée de détention, à la différence du cas précédent.

Dans l'un ou l'autre cas, vous pourrez procéder à une donation partielle ou totale des parts que vous détiendrez, soit en pleine propriété soit en nue-propriété.

Mais le droit fiscal étant changeant, surtout en cette période de forts déficits publics, qui sait quelles seront les nouvelles dispositions dans 1, 2, 5, 10 ans.

Si vous devez créer cette SCI, vous devrez prendre conseil auprès d'un professionnel compétent (notaire, avocat, expert comptable) afin de faire une simulation chiffrée à l'instant t.

Cordialement.