



Vente d'un café - hotel, murs en sci

Par **josy81400**, le **04/05/2013 à 18:48**

[fluo]bonjour[/fluo]

Je voudrais vendre mon fonds de commerce (café-hôtel depuis 2000) et mes murs (sci depuis 2003).

Le fonds est évalué à 254000€ et les murs 650000€. Tous les travaux ont été faits pendant 2 ans en 2006/2008. Nous sommes 3* nouvelles normes en septembre 2012. Il nous reste des crédits à rembourser, je suis en invalidité par la RSI jusqu'à ma retraite, je touche 620 euros. Je voudrai vendre vite, les murs avait été acheté en 2003 pour 122000 euros hors frais de notaire, le fonds 122000 euros en décembre 2000. De quelle montant sera ma plus value pour chacun des biens.

j'ai 2 enfants d'une première union et mon mari 3, nous avons 1 enfant en commun et sommes mariés au régime de séparation de biens avec je crois une donation universelle entre époux.

Comment se passerait le partage si l'un de nous disparaissait.

[fluo]merci de vos réponses[/fluo]

Par **chaber**, le **04/05/2013 à 19:01**

bonjour,

bonjour et merci sont des marques de politesse envers nos bénévoles qui prennent le temps de vous répondre

Par **josy81400**, le **04/05/2013 à 19:25**

Bonjour,
Désolée, j'ai laissé plusieurs messages sur votre forum, d'habitude je n'oublie pas ces marques de politesses, heureusement je ne les ai pas oublié partout, j'ai la tête ailleurs, j'ai comme qui dirait "la loi des séries", je suis très préoccupée, veuillez m'en excuser.
Je suis la première à reprocher l'impolitesse des clients et à les reprendre.
Merci

Par **trichat**, le **06/05/2013 à 19:14**

Bonjour,

La cession de votre fonds de commerce, si le prix indiqué est respecté dégagera une plus-value de: $254\,000\text{ €} - 122\,000\text{ €} = 132\,000\text{ €}$. Sur le plan fiscal, il s'agit d'une plus-value à long terme imposable à 16 % + prélèvements sociaux (15,5 %), si vous étiez exploitant individuel (Régime des BIC).

Concernant "les murs", je suppose que vous cédez les parts de la SCI et que cette SCI était soumise à l'IR.

Le calcul de la plus-value se fait par différence entre le prix de cession et la valeur nominale des parts et sera imposable dans la catégorie des plus-values immobilières. Le taux d'imposition est de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 15,5 %; mais vous bénéficiez d'un abattement pour durée de détention au-delà de la 5ème année (10 %).

Compte tenu des informations données, la plus-value serait de:

$650\,000\text{ €} - 122\,000\text{ €} = 528\,000\text{ €}$, avec un abattement de 52 800 €, soit plus-value imposable de: 475 200 €.

S'agissant d'impositions à taux proportionnels, le nombre d'enfants à charge n'a aucune incidence.

Si l'un d'entre vous disparaissait, le survivant recevrait du fait de la donation au dernier vivant l'ensemble des biens, sans que la réserve héréditaire dont bénéficient les enfants ne soit affectée. Et dans le cas des familles recomposées, c'est assez complexe et la consultation d'un notaire serait très utile.

Cordialement.

Par **jpsy81400**, le **06/05/2013 à 22:11**

Bonjour,
Merci pour tous ces conseils
Cordialement