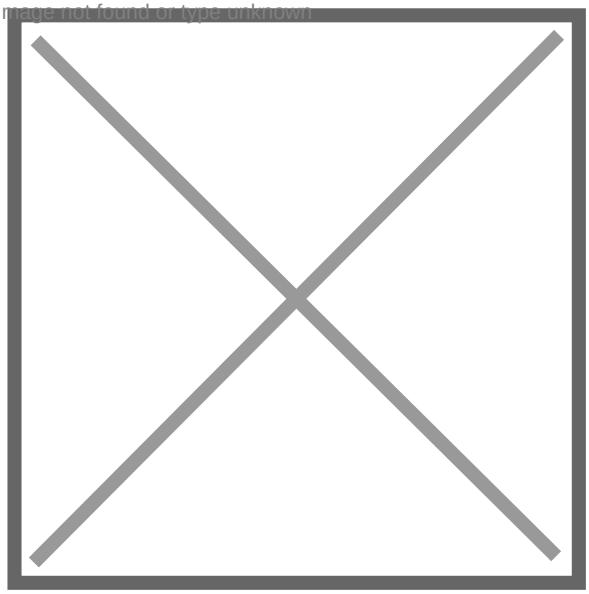
Image not found or type unknown



# Vente de murs commerciaux

Par **evanga**, le **29/10/2012** à **18:44**

Bonjour,
Je suis propriétaire d'une sci, dans laquelle j'exploite une activité de coiffure sous le statut de sarl.
Arrivant à l'age de la retraite, j'ai décidé de vendre les murs de la sci et le fonds ( tous commerces possible)
J'ai rencontré deux agences immobolière pour s'occuper de ces ventes.
Le premier me propose de vendre les murs pour 200000€ et le fonds pour 50000€.
Le second me propose de vendre uniquement les murs pour un montant de 250000€.
En fait, quelle serait la meilleur solution pour éviter les plus values importantes. A savoir l'aquisition des murs étaient de 76000€ et le fonds 70000€.
Si je vends les murs 250000€ moins 33000€ de solde crédits des murs, la plus values sera importante.
Quellle serait la meilleur solution, sachant qu'après la vente des murs, je compte dissoudre la sarl, puisque je ne continuerais plus l'activité.
Faut il comprendre une indemnité d'éviction dans la vente des murs, afin de déduire cette éviction du montant assujettis aux plus values.
Cela permettrait peut être de réduire une plus value importante sur la vente des murs uniquement.
j'aurais besoin d'un conseil, sur la meilleur façon de procéder
Pour information la sarl réalise un cattc de 120000€ en moyenne par années.
La vente à 50000€ du fonds et plus que raisonnable, par rapport au prix d'acquisition de 70000€ pour un cattc de 82000€ à l'époque( année acquisition en octobre 2004)
Par contre, j'estime que pour une vente à 250000€ pour l'ensemble, un coiffeur aurait du mal à faire face à ses échéances
Nous proposons de ce fait la vente à tous commerces,
Merci pour vos éventuels conseils
Cordialement

Maryse

Par **trichat**, le **29/10/2012** à **20:17**

Bonjour,

La SCI et la SARL sont deux entités juridiques distinctes ayant chacune leur patrimoine propre : l'immobilier pour la SCI, le fonds de commerce pour la SARL.

Chacune de ces sociétés est soumise à l'impôt :

- IR pour les revenus de la SCI (à votre nom pour la part qui vous revient dans la SCI), sauf option pour l'IS (est-ce le cas?

- IS pour la SARL ,sauf option pour le statut de SARL familiale (est-ce le cas?)

Concernant la vente des murs de votre boutique, la plus-value era imposée dans le cadre des plus-values immobilières des particuliers ; sans entrer dans les détails du calcul de cette plus-value, sachez qu'elle sera imposée à environ 35 %.

Concernant la plus-value sur cession du fonds de commerce, la plus-value sera considérée comme plus-value à long terme, taxée à un taux réduit d'imposition de 19 % (article 219 code général des impôts).

Il paraît donc préférable de scinder la cession en ses deux composantes : murs POUR 180 000 € d'une part (plus-value immobilière réduite, donc imposition réduite) et fonds de commerce 70 000 € d'autre part (pas de plus-value, donc pas d'imposition). Et au final, vous avez récupéré 250 000 €.

Bonne réflexion.

Par **evanga**, le **30/10/2012** à **18:28**

Bonsoir,
Je vous remercie pour vos conseils.
Cordialement Maryse

Par **trichat**, le **30/10/2012** à **20:05**

Bonsoir,

Je ne voulais pas trop vous embrouiller avec mes explications assez techniques.

Mais il serait également possible de céder directement les parts de la SCI (si le seul bien

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

immobilier est constitué des murs de votre local professionnel) d'une part, et les parts de la SARL d'autre part.

Cette solution permettrait à votre "successeur" de disposer des structures juridiques pour exercer soit votre métier, soit un autre.

Cela vous éviterait d'avoir à procéder à la dissolution, puis à la liquidation de votre SCI et de votre SARL (frais évités).
Toutefois, les plus-values dégagées seraient imposables dans des conditions proches de celles décrites ci-dessus. Mais possibilité de bénéficier d'abattement pour votre départ en retraite sur la plus-value sur parts sociales SARL.

Voilà un nouveau sujet de réflexion.

Cordialement.

Par **orcanimaux**, le **19/05/2013** à **01:48**

bonjour
j'ai été buraliste de 1996 à 2005 ; d'abord locataire j'ai acheté les murs de la boutique à un prix dérisoire car j'étais dans les lieux et que j'ai laissé vendre au propriétaire un batiment attenant qui faisait partie de mon bail et dont il ne pouvait disposer ; si je vends les murs du magasin, puis-je déduire des travaux importants effectués en 2000 alors que je n'ai acheté les murs qu'en 2001 ? merci de votre réponse.
Par ailleurs j'ai acheté avec les murs du magasin un appartement attenant ; comment déterminer le prix des murs de la boutique puisque j'ai acheté un "tout" ? merci

Par **trichat**, le **19/05/2013** à **09:36**

Bonjour,

Lorsque vous avez effectué les travaux de réhabilitation sur les murs du commerce que vous aviez pris à bail, deux solutions comptables étaient à votre disposition, selon le coût des travaux:

- soit les comptabiliser en charges dans un compte d'entretien et réparations: cette comptabilisation a réduit votre bénéfice imposable au cours de l'année de réalisation des travaux;

-soit les comptabiliser dans un compte d'immobilisation "agencements, aménagements": ces dépenses sont amortissables en moyenne sur 10 ans, et les amortissements sont déductibles pour la détermination de votre bénéfice imposable.

Dans l'un ou l'autre des cas, ces dépenses ont déjà été prises en compte pour la détermination d'un bénéfice catégoriel (BIC). En conséquence, vous ne pouvez pas les ajouter au prix d'achat des murs pour déterminer la plus-value sur leur cession.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

S'agissant d'un bien professionnel, la plus-value sera calculée par différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable des murs (prix d'acquisition - amortissements pratiqués jusqu'à la cession).
Un fraction de la plus-value sera à long terme et l'autre à court terme dans la limite des amortissements déduits pour la détermination de votre bénéfice imposable.

En principe, si votre expert-comptable a fait correctement son travail, il a dû ventiler le prix initialement payé entre la valeur des murs (aspect professionnel du bien) et la valeur de l'appartement (aspect personnel patrimonial de l'appartement).
Et si cela n'a pas été fait, où vous vendez comme précédemment le tout, mais des complications fiscales sur l'imposition des plus-values vont apparaître car elles n'entrent pas dans la même catégorie d'imposition: régime des plus-values professionnelles pour les murs et régime des plus-values immobilières pour l'appartement.

Il faut commencer par éclaircir tous les points que j'ai soulevés pour envisager les modalités d'imposition.
Sachant que si la cession est liée à votre départ en retraite, il existe des exonérations particulières sur les plus-values professionnelles.

Mon explication est un peu technique, mais reprenez tous ces points avec votre expert-comptable.

Cordialement.

Par **orcanimaux**, le **19/05/2013** à **09:54**

merci infiniment pour votre réponse ; je vais étudier la question
bien cordialement

Par **titikaka**, le **23/11/2014** à **07:57**

Zéro de plue value c'est simple
car vous voulez 250 000 Euro de prix de vente
en vendant votre fond de commerce après 5 cinq
Zéro de plue value c'est la loi
donc mur acheté 76 000 euros
Vendre au même client d'un coté les murs à 76000 sans plue value et 174000 euros le fond au même sans plue value. c'est simple.....

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés