



Investissement locatif aux états unis

Par Visiteur

Bonjour,

Je souhaite faire un investissement locatif aux états unis étant donné les bonnes affaires que la crise immobilière y produit. Je compte investir 50000 euros dans un appartement situé dans une résidence. Ma question est la suivante, puis-je créer une société d'investissement sachant que je ne dispose d'aucun diplôme dans le domaine financier? Je pense à cette création afin de protéger mon patrimoine déjà acquis. Cette création m'éviterais ainsi d'acheter en mon nom propre. Je vous informe également que je dispose déjà d'un code APE étant en profession libérale.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je souhaite faire un investissement locatif aux états unis étant donné les bonnes affaires que la crise immobilière y produit. Je compte investir 50000 euros dans un appartement situé dans une résidence. Ma question est la suivante, puis-je créer une société d'investissement sachant que je ne dispose d'aucun diplôme dans le domaine financier?

Quel type de société souhaitez vous créer précisément?

Ne serait-il pas plus rentable, fiscalement parlant, de créer une société américaine en lieu et place d'une société Française?

Très cordialement.

Par Visiteur

J'avais pensé créer une société d'investissement immobilier, en trouvant le code APE y correspondant, concernant le type de société je n'en ai strictement aucune idée, c'est encore à l'état de projet, je dois étudier les différentes options qui peuvent s'ouvrir à moi. Je ne connais pas les modalités de création de société aux états unis mais je vais me pencher sur la question. Peut être avez vous des informations à ce sujet? si c'est le cas je suis preneur.
Merci pour votre réactivité.

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

J'avais pensé créer une société d'investissement immobilier, en trouvant le code APE y correspondant, concernant le type de société je n'en ai strictement aucune idée, c'est encore à l'état de projet,

A priori, c'est la SCI classique qui correspondrait le mieux. Là où je vous propose de vous intéresser aux Etats-Unis, c'est qu'il est de notoriété commune que l'imposition aux EU est inférieure à l'imposition française. Il est donc toujours ou presque plus intéressant de monter votre société là-bas, à plus forte raison si c'est pour investir là bas.

Après tout dépend selon que vous souhaitez renouveler l'opération ou pas.

Pour une opération unique, la création d'une SCI française sera toujours plus simple, à créer, à gérer etc.

Pour ce qui est de la création d'une société aux EU, mieux vaut prendre contact avec un avocat américain. C'est

préférable pour ce type d'opération: Les réformes sont fréquentes et la documentation jamais "à jour".

Très cordialement.

Par Visiteur

Je suis actuellement en profession libérale sous le régime fiscal d'auto-entrepreneur, je détiens donc un numéro de SIRET, est-il possible que je fasse cette investissement non pas en mon nom mais sur celui de ma société.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je suis actuellement en profession libérale sous le régime fiscal d'auto-entrepreneur, je détiens donc un numéro de SIRET, est-il possible que je fasse cette investissement non pas en mon nom mais sur celui de ma société.

L'auto-entreprise n'est techniquement pas une société: Que vous l'achetiez en votre noms ou votre entreprise, c'est en réalité la même chose.

Oui, un tel achat est possible quoique vivement déconseillé:

D'une part fiscalement, ce n'est pas du tout intéressant puisque dans le cadre d'une auto-entreprise, vous ne pouvez pas déduire les charges réelles ce qui a pour conséquence, que vous ne pourrez absolument pas déduire votre investissement de vos bénéfices;

ensuite, parce qu'en cas de problème de responsabilité, l'auto-entreprise n'étant pas une société, vous engagez votre patrimoine personnel.

Enfin, parce que le jour où vous revendez l'appartement, vous "explosez" les plafonds de votre auto-entreprise ce qui vous obligera à passer en entreprise classique ou société et perdre ainsi les avantages de "l'auto-entreprise".

Très cordialement.

Par Visiteur

Une création de SCI en france est-elle à votre sens une une bonne idée afin d'investir aux états unis? Je ne me sens pas assez connaissant sur le sujet de l'immobilier, qui plus est à l'étranger pour créer une société hors de la métropole. Il me reste par conséquent 2 options, l'achat en nom propre ou la création d'une SCI avec mon épouse. Et pour conclure je vous poserai une seconde question, l'obtention d'un prêt d'investissement locatif est-il plus aisé en tant que SCI ou en nom propre, sachant que je n'ai qu'une année d'exercice en libéral ce qui freine assez sévèrement les banques...

Par Visiteur

Cher monsieur,

Une création de SCI en france est-elle à votre sens une une bonne idée afin d'investir aux états unis? Je ne me sens pas assez connaissant sur le sujet de l'immobilier, qui plus est à l'étranger pour créer une société hors de la métropole. Il me reste par conséquent 2 options, l'achat en nom propre ou la création d'une SCI avec mon épouse.

Si vous comptez renouveler l'opération, mieux est alors de créer une SCI française. Si en revanche, vous ne comptez faire qu'une opération unique, et que par voie de conséquence, le bénéfice escompté n'est pas mirobolant, autant acheter en noms propre: Vous vous éviterez les frais de création et de comptabilité de la SCI.

Après, si c'est pour faire du locatif, il faut étudier votre situation au cas par cas. Il peut alors être intéressant de faire une SCI soumise à l'impôt sur les sociétés. C'est vraiment du cas par cas, difficile d'approfondir la question sans avoir tous les éléments.

est-il plus aisé en tant que SCI ou en nom propre, sachant que je n'ai qu'une année d'exercice en libéral ce qui freine assez sévèrement les banques...

C'est peu ou prou la même chose: Que ce soit en noms propre ou par SCI, le "gérant" est le même: Il présente donc des garanties similaires pour la banque. La SCI étant une société à responsabilité illimitée, alors cela ne change rien pour la banque que si vous investissiez en noms propre.

Personnellement, je n'ai pas vu de cas où une banque aurait accepté en SCI après avoir refusé en noms propre mais faut voir avec votre banque.

Très cordialement.

Par Visiteur

Très bien, il s'agit d'un achat unique donc je le ferais en nom propre. Je vous remercie pour toutes ces précisions qui m'ont été très utiles.

Très cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Très bien, je vous remercie à mon tour vos gentils propos.

Très cordialement.