Défaut de conseil expert comptable ou /et conseil juridique

Par Rio34

Bonjour
Mon expert comptable et conseiller juridique m'ont créé et fait mettre à l'impôt société une SCI il y a une vingtaine d'années.
Dans cette dernière il s'agissait de mettre uniquement les murs commerciaux de l'outil de travail. Un immeuble d'une valeur modeste de 250000 euros.
Je n'avais pas de gros revenus et n'en ai jamais eu.
J'ai toujours fait remarquer à mon comptable que je perdais beaucoup d'argent avec ce régime comparé à L'IR.
Actuellement la SCI vend les murs et se fait encore plus massacrer fiscalement.
Puis-je me retourner contre comptable et/ou conseil juridique pour défaut de conseil pour m'avoir fait mettre cette SCI à L'IS qui a AUCUN moment été bénéfique ?
Merci

Par AGeorges

Bonsoir Rio,

Donc SCI crée uniquement pour louer les murs à une autre entreprise. Il s'agit d'une activité exclusivement commerciale. La SCI doit donc être déclarée à l'IS.

En effet, lorsque la SCI se livre à une activité par nature commerciale du point de vue fiscal, elle relève obligatoirement de l'IS (CGI, art. 206, 2°).

Après, le passage à l'IR est fort difficile, voire impossible après un certain temps.

En première analyse, il ne semble donc pas que les conseils aient été mauvais, voire même que pour respecter la loi, il n'y ait pas eu le choix.

Sauf erreur ou omission

Par Rio34

Bonjour

Non, la SCI n'est pas à but commercial.
J'ai acheté à l'époque le fonds de commerce et les murs en même temps, où étaient exploités ces derniers, il n'y a eu qu'un seul bien en location, mon fonds de commerce.

Par AGeorges

Bonjour Rio,

Vous avez donc mis votre fonds de commerce en location-gérance. En restant le propriétaire dudit FdC.

Mais cela implique des sociétés. Vous dites avoir "acheté en même temps les murs et le FdC". Il y avait donc deux sociétés, or vous ne parlez que de la SCI. En principe, une SCI ne peut pas acheter un fonds de commerce.
A quelle entité était payée la location-gérance ?

En plus, votre FdC n'aurait pas eu de bail pour les locaux utilisés ? Avec deux sociétés différentes ?

La SCI a-t-elle consenti une autorisation d'occupation temporaire à titre gratuit ?
Cela peut tout à fait ne rien changer pour le fisc. La nature commerciale des locaux reste la même, y compris dans le cas où il n'existe pas de bail commercial. A vérifier.

Désolé, je ne comprends pas votre montage. Si vous voulez une réponse, il faut être plus précis. Merci.

Par Rio34

J'avais une sarl en place qui a acheté le FDC que j'ai exploité, et la SCI qui a été créé pour l'occasion a acheté les murs (les deux étant à vendre).
La SARL versait un loyer à la SCI.
Pas de location gérance.
La SARL a vendu le fonds, la SCI a continué à percevoir des loyers de l'acquéreur.
Et maintenant la SCI vend les murs.

Par Nihilscio

Bonjour,

La location d'immeubles n'est pas une activité de commerce. La SCI aurait très bien pu ne pas relever de l'IS.

Il y a peut-être eu de ce fait manquement de l'expert-comptable à son devoir de conseil mais l'attaquer sur ce motif après l'avoir gardé comme conseiller pendant vingt ans me semble incohérent.

Par AGeorges

Bonjour,

La location d'immeubles n'est pas une activité de commerce. La SCI aurait très bien pu ne pas relever de l'IS.

Oui, dans la situation finalement présentée, c'est probable. Cela peut dépendre des conditions associées au paiement du loyer (cf BOFIP ...), mais même dans ce cas, les sommes en cause pourraient relever de l'IR (mais en BIC).

Donc, comment analyser votre situation.
1. Déclarer une SCI à l'IS impose de faire une comptabilité. Votre expert-comptable peut avoir choisi l'option qui 'optimise' les services qu'il peut vous facturer ...
2. Déclarer une SCI à l'IS et la changer ensuite en IR semble être possible pendant toute la vie de la SCI, il ne semble pas que l'inverse soit vrai. Le choix peut donc être de prudence.
3. Le choix de l'IR est-il forcément le meilleur ? Par exemple, cela ne vous exonère pas des 17,2% de charges sociales. Par exemple, si l'on prend le barème d'aujourd'hui, les revenus immobiliers ou BIC vous faisant dépasser le seuil de 26.070? de RFF seront imposés à 30%, et avec un QF de 1, ce seuil n'est pas vraiment élevé ...

Tout cela est bien sûr à vérifier selon vos propres chiffres. Après, un comptable est un prestataire qui fait ce que vous lui demandez, si c'est légal. Le fait de lui avoir juste suggéré de passer en mode IR peut ne pas être considéré comme significatif par un tribunal.
Attaquer pour manquement au devoir de conseil serait donc très aléatoire.

Par Rio34

Bonsoir
Il m'est facile de prouver que d'avoir passé cette SCI à L'IS m'a toujours été préjudiciable comparé à L'IR. Même en amortissant les murs, L'IS a toujours été supérieur à L'IR en simulation tout au cours de la location, sans compter la plue value ou je serais exonéré avec 21 ans de détention, juste un reliquat de CSG.
Les conseils juridiques et experts comptables se connaissent parfaitement ainsi qu'ils connaissaient parfaitement ma situation étant client chez eux depuis plus de 10 ans.Mes revenus étant modestes.
Le préjudice subit est d'environ 350000 euros.
Ils ne peuvent pas prouver leur devoir de conseil.
Reste à savoir lequel des deux a le plus de responsabilités.

Par AGeorges

Bonsoir Rio,

Il est compréhensible qu'en atteignant un tel montant, et même s'il peut paraître un peu surestimé (*), vous soyez en colère.

Pour récapituler :
1. Vous avez créé une SCI il y a 21 ans.
2. Vous n'avez pas étudié vous-même les avantages et les inconvénients des formules IS ou IR.
3. Vous avez laissé décider votre comptable, ce dernier a trouvé un avantage à la formule IS puisque cela oblige à tenir une comptabilité. Je suppose qu'il gérait aussi la comptabilité de votre SARL.
4. A plusieurs reprises, au cours de ces 21 ans, vous avez fait la comparaison IS vs IR et vous avez trouvé que la seconde était plus avantageuse pour vous. Au cas où vous n'étiez pas le seul associé de la SCI (à la base, c'est au moins deux), l'avantage IR était aussi valable pour l'autre associé.
5. Mais vous n'avez rien décidé. Vous n'avez 'presque' rien dit. Etant le patron, vous n'avez rien ordonné à vos prestataires ou au moins votre comptable.
6. Et aujourd'hui, semble-t-il, vous vous apercevez que la liquidation de la SCI à l'IR est aussi très désavantageuse.

Si j'ai bien compris la situation, votre colère est tout à fait justifiée. Mais il y a un OBJET principal à cette colère, vous-même.

Désolé pour vous.

(*) 350.000? sur 20 ans = 17.500? par an.
En IR pour un loyer pas trop important, on compare le taux moyen d'IR de 11% à celui de 15% à l'IS.
Les cotisations sociales sont dues dans les deux cas, et ici, on cherche seulement un 'différentiel'' approché.
Donc 4% de différence valorisés à 17.500?.
Donc un revenu annuel supposé de 437.500?.
Ce qui me semble un peu élevé pour un loyer annuel de murs.
Après, s'il y a eu versement de dividendes, on tombe dans la seconde imposition au niveau des associés ... à voir.

Un peu de juridique

Le décret 2007-1387 fixe le code de déontologie des experts-comptables. Vous pouvez lire le chapitre 2 de l'article 15.
Globalement, le devoir est de vous éclairer pour que vous preniez la bonne décision. Si vous ne prenez pas de décision, l'EC n'y est pour rien. Créer une SCI à l'IR peut paraître normal, cela rend la SCI opaque et gérée à part. Changer après est possible. Le patron décide.

Par Rio34

Merci AGeorges pour la qualité de ces échanges.
Non la somme n'est pas exagérée, bien au contraire.
Le loyer était relativement important puisque une partie environ 30% était à 33.33% à l'époque alors que mon simulateur d'impôt IR 2 parts me mettait à 14 % salaire inclus. Non franchement c'est une grosse boulette.
Bien sûr que le comptable s'occupait de mon compte depuis 1990 ainsi que le conseil qui a fait la SCI.
Le juridique, fiscalité et autre c'est pas du tout mon domaine, j'ai fait confiance.
Au fil des années je me suis aperçu et en ai fait la remarque au comptable, c'était trop tard, irréversible.Il me soutenait que la différence était minime. C'est faux. De plus question de santé j'ai arrêté de bosser donc plus de salaire, seuls restaient les dividendes.

Par AGeorges

Hello Rio,

Suite de nos discussions. Des fois que vous vous relanciez !

Puisque la SCI a acheté les murs, il lui a fallu investir et donc amortir ...
Le principal avantage de la SCI à l'IS est de pouvoir amortir le bien immobilier acheté (seuls les murs sont déductibles, pas le foncier) et donc de réduire considérablement le bénéfice imposable. De plus, les frais d'acquisition et de droits seront également déductibles dans ce régime fiscal contrairement à l'IR.

Au moment de l'achat, il est alors possible que le choix IS ait paru meilleur.

L'autre aspect est le dividende. Fortement imposé. L'optimisation fiscale, ici est de retarder au maximum le versement

des dividendes puisque tant qu'ils restent dans la SCI, ils ne sont pas imposés. Par exemple, tant que vous êtes rémunéré, vous ne vous versez pas les dividendes et vous ne les récupérez que lorsque vous cessez de travailler, partez en retraite, salaire réduit ou nul, donc dividendes moins imposés.

Par contre, si le régime naturel d'une SCI est l'IR, le passage à l'IS devient définitif au bout de cinq ans. Rien n'était donc possible depuis 16 ans !
Sauf à tout reprendre en comparant les frais de clôture de la SCI à l'IS en la remplaçant par autre chose ... Comme vendre les murs à la SARL (hypothèse logique, mais non étudiée).

Petite question dès fois que :
Quel est le statut de votre "Conseiller Juridique" ?

Pour l'instant, mon sentiment est que du fait de l'achat des murs par la SCI, les options fiscales de l'IS étaient plus intéressantes au début de son activité.
La contrepartie connue étant que plus tard, le matraquage fiscal est nettement plus important. Vos 'conseils' auraient donc été de bons tacticiens (court ou moyen terme) et de mauvais stratèges (long terme).
Je crains donc qu'une plainte aussi ancienne de non assistance à personne en danger (de perdre beaucoup d'argent) ne soit pas vraiment recevable.

J'espère vous avoir fourni quelques éléments pour décider.
Cordialement

Par Rio34

Bonjour AGeorges

Il y a un passage de votre message où je ne suis pas OK.
C'est celui où la SCI peut revenir à L'IR. C'est quelque chose de récent dont je n'ai pas pu bénéficier à l'époque en 2001 malheureusement !
Il me semble (à vérifier) que le conseiller juridique soit passé avocat dans les années 90,je n'y avais pas fait cas.

Par AGeorges

Bonjour Rio,
C'est celui où la SCI peut revenir à L'IR
Selon les lois d'aujourd'hui, c'est en effet impossible. Si j'ai écrit ceci, je m'en excuse.
Bien sûr, une analyse fine demanderait de vérifier les changements possibles des lois générales et fiscales pour ces vingt dernières années, ce qui est possible pour les premières avec le site LegiFrance, mais plus délicat pour le CGI et les nombreux bulletins.
On trouve sur le net des déclarations contradictoires sur ce sujet, certains disent que le fisc montre une certaine tolérance, d'autres disent que ce n'est pas possible après cinq ans, d'autres dès la décision prise.
Tout cela ne vous aurait tout de même pas empêché de revoir la totalité du montage s'il s'avérait trop mauvais au bout d'un certain temps. Dans ce cas, on compte le coût des fermetures des anciennes structures et ouverture des nouvelles selon le meilleur montage trouvé. Et on compare le tout.
Pour récapituler :
- le système à l'IR est naturel au début d'une SCI car ce n'est pas une société commerciale,
- Choisir l'IS au début parce que l'on peut 'amortir' l'achat des murs, les travaux, les frais de notaires et autres peut être un bon choix,
- Choisir l'IS au début peut aussi être un bon choix parce que la gestion fiscale de la SCI est 'interne' et ne dépend pas des revenus de ses associés,
- Choisir l'IS au début impose la tenue d'une comptabilité, ce qui implique des frais supplémentaires, même si un expert-comptable n'est pas obligatoire, quand le gérant n'a pas la compétence comptable nécessaire,
- Mais choisir l'IS quand on a besoin des dividendes rapidement n'est pas un bon choix parce qu'il y a alors une double imposition
- Et choisir l'IS n'est pas un bon choix si l'on veut optimiser la fiscalité de la revente des biens immobiliers au bout d'un certain temps.

Aujourd'hui, on trouve beaucoup d'informations sur le net. Hélas, il y a vingt ans, c'était loin d'être le cas.