



## Statuts de SCI non conformes?

-----  
Par wix

bonjour,  
une SCI construit sur un terrain un immeuble en VEFA. or cette SCI n'est constituée que pour de la gestion de biens, locations, mise en valeur de biens immobiliers et organisation de la transmission patrimoniale au sein de la famille;  
Les statuts n'ont pas été modifiés pour la construction vente de plusieurs logements sur un terrain appartenant à la SCI.  
est ce que c'est possible?  
merci d'avance de vos avis;

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Il faudrait regarder de près les statuts de cette société mais, à première vue, la mise en valeur de biens immobiliers n'exclut pas la construction et la vente d'immeubles. Comme l'opération comprend des aliénations, il faut que celles-ci soient décidées conformément aux statuts. On ne peut rien dire de plus.

-----  
Par wix

Bonjour,  
Merci pour votre réponse. Qu'entendez vous par alienatio. Conformément aux statuts? Il faut que les statuts prévoient la vente? Et si ce n'est pas le cas?  
Merci d'avance

-----  
Par AGeorges

Bonjour WIX,

La SCCV est une SCI de construction-vente qui relève de règles fiscales spécifiques. Sous ce statut, l'objet de la construction est la vente, et rien d'autre. Les associés ne pourront donc pas bénéficier d'une façon ou d'une autre de ce qui a été construit, sauf à l'acheter.  
C'est donc incompatible avec une SCI familiale.

Dans la SCI familiale classique, soit on achète un logement existant, soit on l'apporte en capital sur ses biens propres.  
Et quand le logement est vendu, la SCI disparaît puisqu'elle n'a plus rien à gérer.

Sous ces définitions, peut-on imaginer une SCI familiale qui construit divers logements, en revend une partie 'hors de la famille' et en garde quelques-uns pour les associés ?

A mon avis, cela va être considéré comme une activité commerciale, et le fisc n'acceptera pas ce genre d'opérations dans une SCI. Il faudra passer en SAS par exemple.

-----  
Par wix

Bonjour, merci pour vos réponses.  
Bien cordialement