



Constitution de SARL de construction pour revente.

Par Visiteur

Bonjour.

Je suis médecin spécialiste à la Réunion, et j'ai créé cette année une SARL de construction.

Le but était de construire pour moi zéro malfaçon une maison pour la location, puis en 2012 une autre, après on verra...

Le chantier doit se terminer dans 4 mois et le résultat est très satisfaisant en terme de qualité et de coût.

Donc je me suis dit "pourquoi ne pas utiliser cette société visiblement performante pour des opérations de construction-vente entre mes projets?".

Et je ne sais pas trop comment m'y prendre juridiquement et fiscalement.

Voilà voilà...

Cordialement.

30 10 2010 : j'affine un peu ma demande :

- Soit je construis pour moi puis je revend, je paye la plus-value, il me reste donc 72 % du solde, c'est ce qui me semble le plus rentable, mais on me parle de de risque de taxation comme "marchand de biens", certains me disent dès la première opération, d'autres à partir de la troisième, d'autres que ça n'existe plus... Qu'en est-il et que signifie en pratique pour moi "être taxé comme marchand de biens" ?

- Soit je fais une SCCV, question : la SCCV paye t-elle la plus-value ? Si oui, il ne me resterait que 43 % vu que je suis imposé à 40 %. Si non, il me resterait 60 %.

Par Visiteur

Cher monsieur,

30 10 2010 : j'affine un peu ma demande :

- Soit je construis pour moi puis je revend, je paye la plus-value, il me reste donc 72 % du solde, c'est ce qui me semble le plus rentable, mais on me parle de de risque de taxation comme "marchand de biens", certains me disent dès la première opération, d'autres à partir de la troisième, d'autres que ça n'existe plus... Qu'en est-il et que signifie en pratique pour moi "être taxé comme marchand de biens" ?

- Soit je fais une SCCV, question : la SCCV paye t-elle la plus-value ? Si oui, il ne me resterait que 43 % vu que je suis imposé à 40 %. Si non, il me resterait 60 %.

Vous devez un fiscaliste afin de faire une expertise approfondie de votre situation. Il n'est guère possible de se livrer à une optimisation fiscale dans le cadre d'une consultation "en ligne".

Dans la mesure où vous entendez vous livrer à une opération immobilière dans un but habituel et spéculatif, vous êtes effectivement soumis au statut de marchand de biens. Cela entraîne plusieurs conséquences: Vous ne bénéficiez plus de la taxation sur les plus values (Que vous fassiez une SCCV ou que vous conserviez une SARL), la plus-value sera imposée en tant que bénéfice d'exploitation.

La seule différence entre les deux formes, c'est que la SCCV n'est pas soumise à l'IS (régime dérogatoire) ce qui a pour conséquence que le résultat est directement imposé entre vos mains, au taux normal de votre impôt sur le revenu.

Compte tenu de votre situation, j'ai tendance à conseiller la SARL, avec soumission l'impôt sur les sociétés. Mais il faudrait approfondir la situation.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Qu'entendez-vous par but "habituel et spéculatif" ?

Si je fais l'opération une fois, le but est certes spéculatif, mais non habituel.

Mon notaire m'a dit que le fisc acceptait 2 fois ce type d'opération sans recourir à la taxation comme marchand de bien. Est-ce écrit dans le marbre, ou au bon vouloir de ces messieurs du fisc dont la tendance est de me considérer comme une vache à lait ?

Pour le reste, j'ai bien compris.

Cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Qu'entendez-vous par but "habituel et spéculatif" ?

Si je fais l'opération une fois, le but est certes spéculatif, mais non habituel.

Mais vous comptez le refaire, et c'est justement l'objet de votre question non ?

Pour la seule opération que vous avez réalisée jusqu'à maintenant, il n'y a effectivement pas grand risque.

Mon notaire m'a dit que le fisc acceptait 2 fois ce type d'opération sans recourir à la taxation comme marchand de bien.

Tout dépend des trésors publics. Il n'y a pas de règle. Rien ne s'oppose en théorie à appliquer le statut dès la première construction mais cela ne se fait que pour des projets d'une très grande importance. En pratique, il est vrai que pour des projets classiques, l'administration commence à s'intéresser à la chose à compter de la deuxième ou troisième construction.

Est-ce écrit dans le marbre, ou au bon vouloir de ces messieurs du fisc dont la tendance est de me considérer comme une vache à lait ?

Leur bon vouloir peut être pas, mais disons que le contrôle du tribunal administratif n'est guère poussé à l'encontre de l'administration fiscale.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci.