



Vente et impact fiscal, gérant d'une SCI familiale

Par Visiteur

Je suis gérant d'une SCI familiale(option fiscale IRPP, mais assujeti à la TVA) qui est propriétaire du local professionnel que j'occupe en tant que profession libérale.je paie un loyer(soumis à TVA) tous les mois à la SCI et cela m'oblige à faire une double comptabilité. Aujourd'hui nous envisageons d'organiser une vente de cet immeuble a mon profit pour continuer mon activité et amortir cet immeuble dans le cadre de mon activité BNC pour des raisons de simplification. y a t il un risque de requalification du fisc en sachant que la vente s'organiserait sur un montant fixé par un agent immobilier indépendant?

la SCI a toujours été en bénéfice et n'a généré aucun déficit foncier.
Si cette opération est possible quelles précautions prendre ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

je suis gérant d'une SCI familiale(option fiscale IRPP, mais assujeti à la TVA) qui est propriétaire du local professionnel que j'occupe en tant que profession libérale.je paie un loyer(soumis à TVA) tous les mois à la SCI et cela m'oblige à faire une double comptabilité. Aujourd'hui nous envisageons d'organiser une vente de cet immeuble a mon profit pour continuer mon activité et amortir cet immeuble dans le cadre de mon activité BNC pour des raisons de simplification. y a t il un risque de requalification du fisc en sachant que la vente s'organiserait sur un montant fixé par un agent immobilier indépendant?

Pourquoi une requalification? Si la vente est réelle et le prix non diminué, il s'agit bel et bien d'une vente. Je ne vois donc pas comment on pourrait requalifier la chose autrement.

la SCI a toujours été en bénéfice et n'a généré aucun déficit foncier.
Si cette opération est possible quelles précautions prendre ?

Je n'en vois pas mais qu'est-ce qui vous inquiète? Votre comptable ou "je ne sais qui" vous ont-ils laissé pensé que l'opération pourrait mal se dérouler?

Très cordialement.

Par Visiteur

Mon banquier a qui j'ai présenté le projet pour pouvoir le financer, me dit que comme je passais mon loyer en charge sur ma comptabilite BNC, je jouais fiscalement sur deux tableaux avec ma SCI.Le service juridique de la banque qui a été consulté par le conseiller ne donne pas son aval à cette opération pour cause de risuqe de requalification important selon eux.

Je ne vois pas comment ? j'aurais compris si ma SCI avait été en déficit et que le déficit vienne diminuer artificiellement mon résultat, mais cela n'a jamais été le cas. J'ai toujours payé ma TVA sur mes loyers ainsi que la CSG RDS sur les loyers de la SCI.

Les loyers sont versés tous les mois sur le compte de la SCI et une comptabilité est tenu pour la SCI.
Selon LA BANQUE une situation similaire aurait valut à un de leur client un redressement fiscal.
A vous lire bien cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

mon banquier a qui j'ai présenté le projet pour pouvoir le financer, me dit que comme je passais mon loyer en charge sur ma comptabilité BNC, je jouais fiscalement sur deux tableaux avec ma SCI.

C'est pourtant le principe même d'une SCI. Vous déclarez le loyer en tant que charge d'exploitation, et vous déclarez le revenu du loyer dans le cadre de la SCI soumise à l'IR. C'est une opération tout à fait légale et qui est aujourd'hui plus que fréquente.

En tout état de cause, je ne vois pas le rapport entre les loyers, et la vente du local en tant que tel.

Donc "parler de requalification ici" me semble quelque peu déplacé et au regard de votre question, je ne vois pas où est le risque de redressement fiscal.

Très cordialement.