



Auto entrepreneur et sci au réel

Par brata

bonjour,

peut - on être auto-entrepreneur artisan (donc au régime MICRO fiscal et social) ET, en même temps, associé d'une SCI qui loue des logements nus et qui a opté pour le régime REEL?

J'ai l'impression que ce n'est pas si évident car bien que les 2 entreprises n'aient rien à voir en terme d'activité, je me demande si on peut être impliqué dans 2 entreprises qui ont des régime opposés: réel et forfaitaire! ...

je vous remercie pour vos réponses éclairées!

Par Hibou Joli

Bonsoir

En préambule, une SCI est nécessairement imposée au régime réel (revenu fonciers 2072) et la quote part qui vous revient pourrait être imposée au Micro foncier à la condition de disposer d'un autre bien en propre. Sinon c'est impossible.

A moins de n'avoir pas précisé que cette société a opté à l'IS et que vous vous servez une rémunération de gérant imposable dans la catégorie des salaires (article 62 du CGI).

Les revenus fonciers ne sont pas considérés comme des revenus professionnels mais patrimoniaux. Ce revenu n'a pas d'impact sur votre statut de micro entrepreneur.

Par john12

Bonsoir,

Avant d'essayer de vous répondre, il faudrait préciser la situation.

Vous dites que vous êtes associé d'une SCI qui loue en nu et qui a opté pour le réel. La SCI relève-t-elle de l'impôt sur le revenu ou sur option, de l'impôt sur les sociétés ?

Dans l'attente,

Cordialement

Par brata

Merci de vos réponses rapide.

Je vous explique ma situation afin que ce soit plus clair:

je suis autoentrepreneur (régime bic, transformation et vente de produits).

Parallèlement, j'ai acheté, en indivision avec un ami, un logement que nous allons mettre en location nue.

Ce logement est vivable donc va être loué très bientôt mais je vais avoir beaucoup de frais à l'avenir pour améliorer ce logement.

Je voudrais donc trouver un "statut" qui me permette de pouvoir déduire mes frais et d'être imposé le moins possible.

Le régime micro foncier ne me convient pas car l'abattement de 30% auquel il donne droit est plus faible que mes frais.

Je voudrais donc que ce revenu foncier soit imposé au REEL.

idée n°1: en restant en indivision, je choisis simplement de déclarer mes revenus fonciers au réel.

question n°1: est ce possible sachant que je suis autoentrepreneur?

Pardon de reposer cette question mais je ne trouve nulle part article qui me dit que les revenus d'activité et les revenus fonciers d'une même personne n'ont strictement rien à voir et peuvent bénéficier de régimes d'imposition opposés.

idée n°2: Si l'idée n°1 ne marche pas, mettre ce logement dans une sci, donc une société, pour louer ce logement et imposer les revenus au réel. Désolé je ne m'exprime pas très bien, j'ai compris que ce ne serait pas la sci directement qui serait imposée mais bien les bénéficiaires;

question n°2: est ce que cette solution changerait qq chose par rapport à la solution n°1 sur le plan fiscal.

Précision: Ma question ne porte absolument pas sur le fait qu'une propriété en sci ou en indivision donne des droits et des devoirs différents

Merci de votre aide

Par John12

Bonjour,

Idée 1 et question 1 :

Vous êtes donc en indivision. Vous pouvez déclarer au réel votre quote-part de revenus fonciers, au prorata de vos droits dans l'indivision (produits et charges). La déclaration se fait sur l'imprimé 2044.

Comme vous l'a dit Hibou Joli, les revenus fonciers ne sont pas des revenus professionnels, mais patrimoniaux. Ils ne sont pas pris en compte pour déterminer les conditions d'imposition de votre micro-entreprise.

Idée n° 2 et question 2 :

Pas besoin de créer une SCI, au vu de ce qui vient d'être dit, sur la compatibilité du statut de micro-entrepreneur et de la perception de revenus fonciers.

Si la SCI choisissait le régime d'imposition de droit commun, à savoir l'IR, votre situation fiscale personnelle ne changerait pas. Les déclarations seraient simplement complexifiées, puisque la SCI devrait, hors tenue d'une AG annuelle, déposer une déclaration annuelle 2072 pour déterminer son résultat net foncier, dans les mêmes conditions que pour l'indivision et le résultat net de la SCI serait ensuite réparti entre les associés au prorata des droits de chaque associé.

Aucun intérêt donc à la création d'une SCI à l'IR qui n'apporte rien de plus, par rapport à la simple indivision, si ce n'est des complications juridiques et déclaratives.

Bien sûr, une SCI peut toujours opter pour l'impôt sur les sociétés et dans ce cas, on sort de la transparence fiscale de la SCI à l'IR. Les particularités principales de la SCI à l'IS sont de bien séparer les patrimoines, personnel et professionnel, de permettre l'amortissement de la construction, hors valeur du terrain (ce qui n'est pas possible dans le cadre des revenus fonciers), de décider de l'affectation des résultats de la société et donc de l'imposition au niveau des associés. Ainsi, les résultats bénéficiaires, s'il y en a, peuvent être mis en réserve ou distribués, l'imposition à l'impôt sur le revenu des associés n'intervenant qu'en cas de distribution (flat tax ou sur option, imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu). L'inconvénient majeur de la SCI IS réside, me semble-t-il, dans l'imposition des plus-values de cession de l'immeuble qui relèvent des plus-values professionnelles (égales à la différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable) et sont plus lourdement taxées, que dans le régime des plus-values immobilières des particuliers, puisque la valeur nette comptable est prise en compte sans réévaluation). Le Fisc reprend donc, au moment de la cession, l'avantage résultant de la déduction des amortissements.

Je ne pense pas que la SCI IS vous intéresse, mais j'ai souhaité vous donner quelques indications générales à ce sujet.

Cordialement

Par Hibou Joli

Avé !!

Votre investissement initial, compte tenu des travaux prévus, devrait dégager des déficits fonciers (imputables sur le revenu global à hauteur de 10 700 ? hors intérêts d'emprunt) ou sur les futurs revenus fonciers. Tout dépendra du montant des "améliorations" car tous les travaux ne sont pas nécessairement tous déductibles... Ce qui veut dire que pour les premières années le micro-foncier ne vous sera pas utile fiscalement. Vous opterez au régime foncier réel pendant 3 ans en remplissant une déclaration 2044.

La création d'une SCI n'a comme justement indiqué par John12 aucun intérêt particulier et ne se justifie pas au cas présent.

Enfin vous noterez qu'une SCI à l'IS devra s'acquitter de la CRL (contribution sur les revenus locatifs) de 2,5% des loyers (bien de plus de 15 ans non soumis à la TVA). Alors que la SCI à l'IR y échappe (sauf à disposer d'associé à l'IS)

Par brata

entendu, c'est compris et vraiment merci de votre générosité intellectuelle.

Fort de votre réactivité je me permets une autre question qui n'a pas directement rapport avec l'intitulé du sujet.

Comme expliqué dans l'énoncé de ma situation, je possède, en indivision avec 1 personne (sans aucun lien familiale) ce logement que je souhaite mettre en location nue.

Puis-je (avec l'accord de l'autre indivisaire évidemment) ne louer que MA part de ce logement et ainsi être le seul à déclarer les revenus de ce logement? J'entends bien sur l'entiereté des revenus .

merci de votre réponse

Par john12

Re,

Le dernier schéma envisagé me semble difficile à mettre en ?uvre et est source de potentiels conflits avec l'administration fiscale, si ce n'est entre membres de l'indivision.

Avant de donner un avis complet, il faudrait savoir comment fonctionnerait concrètement votre indivision "particulière", en terme d'occupation des locaux et de règlements financiers. Je suppose que le logement rénové n'a pas été divisé en lots, avec établissement d'un règlement de copropriété. Dans cette hypothèse, sur quelle base serait déterminée votre quote-part louée, dans l'indivision (certaines pièces du local, quid des pièces communes, etc...) ? Que deviendrait la part de votre co-indivisaire (utilisation pour ses besoins personnels, location, etc...)?

N'oublions pas qu'en indivision, par définition, les biens ne sont pas attribués divisément à chacun des indivisaires.

Il découle de ce statut, au plan fiscal, que chaque indivisaire est imposable sur les revenus perçus du fait de la location en fonction de sa quote-part dans l'indivision et ne peut donc se soustraire à l'impôt en abandonnant sa quote-part à un coindivisaire (BOI-RFPI-CHAMP-30-30, n° 10)

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1232-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-CHAMP-30-30-20120912>

L'administration fiscale serait donc en droit de limiter la déduction des travaux de rénovation à votre seule quote-part dans l'indivision, même si vous déclarez la totalité des recettes de location, ce qui n'est pas conforme au règlement d'une indivision normale (50%, si vous avez des droits égaux dans l'indivision).

Enfin, en fonction du règlement financier de l'indivision que nous ne connaissons pas, il faudrait s'assurer que des libéralités indirectes ne sont pas consenties par l'un des indivisaires à l'autre, donations indirectes que le fisc pourrait avoir envie de taxer aux droits de mutation à titre gratuit (au taux de 60 %, si votre co-indivisaire n'a pas de lien de parenté avec vous, comme vous l'avez dit), pour autant, bien sûr, que les critères de la donation soient bien remplis (intention libérale, dessaisissement immédiat et irrévocable du donateur, acceptation par le donataire).

En l'état, le montage est bancal et me semble présenter de gros risques fiscaux.

A +