



## Sci familiale pour investissement locatif

-----  
Par Laurent h

Bonjour , dans le cadre d un prêt pour un investissement locatif ( travaux )

Je souhaiterais connaître les honoraires pour créer une sci familiale avec un bien immobilier à l intérieur de celle ci .. la maison est estimé en 300000 et 350000 e

nous serions 6 dans cette sci .. les 2 propriétaires ( mon frère et moi ) et nos 4 enfants (2 +2 ) . Il faut savoir aussi que cette maison est ma résidence principale avec mon fils .. ( peut être une exonération de prévu ? )

Merci pour vos réponses

Cordialement

-----  
Par Hibou Joli

Bjr,

Il est totalement déconseillé de mettre sa RP dans une SCI (sauf cas particuliers des famille recomposées et parfois entre concubins ou couples homosexuels).

2 cas sont possibles :

- l'occupant loue la maison et paie un loyer - au prix du marché - ce qui permet de déduire les intérêts d'emprunts d'une RP et de passer toutes les charges relatives à des revenus fonciers. Mais le revers de la médaille est que la vente du bien ne sera PAS exonérée de PV pour cession de RP dans la mesure ou c'est la SCI - et non vous même directement - qui est propriétaire... Ce serait votre situation au cas présent.
- soit l'un des associés est occupant à titre gratuit et il en fait sa RP (il paie lui même les charges du bien): sa part de PV sera alors exonérée d'impôt mais pas celle de l'autre associé.

Les notaires ont une fâcheuse tendance à toujours conseiller le recours à des SCI parce qu'ils facturent des honoraires libres (de 5 à 10 000 ?) bien que leur utilité fiscale ne soit pas toujours avérée. Je passerai également sous silence les créations de SCI avec un capital social élevé mais non libéré. Vous pouvez également la constituer par vous-même en vous procurant des statuts que vous ajusterez à votre gout. Ca n'est pas très compliqué.

N'oubliez pas que SCI rime avec déclaration annuelle de résultats (imprimé 2072) sous forme EDI (par un expert comptable habilité) et qu'elle ne peut PAS faire de location meublée sans subir une imposition à l'IS