



Acquisition immobilière

Par Lola8181

Bonjour
moi et mon conjoint allons acquérir un immeuble avec beaucoup de travaux puis faire une division en plusieurs appartements pour générer des revenus locatifs
nous vivons en union libre avec un enfant à charge
Mon conjoint est taxe à 40% dans la tmi et moi 20%.

Nous nous interrogeons sur la meilleure option possible à t on intérêt de créer une SCI à l ir ou à l'impôt société ou y a t il une autre option. Merci d'avance pour votre réponse

Par ESP

Bonjour
C'est un expert comptable qui pourra vous faire la meilleure simulation.
A priori, l'IS serait plus adapté fiscalement... mais la comparaison entre déficit foncier/IR peut montrer un résultat plus intéressant au départ, avant de basculer à l'IS.

Par AGeorges

Dans ses grandes lignes, une SCI est plus adaptée pour se constituer un capital immobilier que pour bénéficier de revenus locatifs réguliers.
Comme a dit ESP, un expert-comptable connaîtra les très nombreuses paramètres à prendre en compte.
Avant, il vous faudra préciser divers éléments de votre plan.
Prix de l'acquisition, coût des travaux, nombre de logements prévus, loyers envisagés, emprunt(s) contracté(s).

L'avantage global de la SCI à l'IS (par rapport à l'IR) est que vous pouvez faire entrer toutes ses charges dans les comptes, ce qui réduit le bénéfice, alors qu'en tant que particulier, c'est votre revenu qui compte et toutes vos 'dépendances' ne donnent pas forcément lieu à abattement (règle générale).

L'inconvénient de la SCI/IS, au début, quand le bilan est négatif (à cause des travaux ...) c'est que si votre bénéfice est négatif, le fisc ne vous remboursera pas.
A contrario, en mode SCI/IR, les pertes de la SCI sont susceptible de réduire votre revenu et donc votre IR normal.

Tout cela est donc à étudier

Ensuite, dans la continuité de vos opérations, si vous souhaitez vous verser des dividendes, ce n'est possible qu'en mode SCI/IS. Mais les dividendes négatifs n'existent pas d'où l'intérêt probable d'adopter l'autre système au début.

Regardez bien les seuils d'imposition en SCI/IS qui peuvent aller de moins de 15% à plus de 40% selon le bénéfice. Par exemple 15% pour 32.000? et 28% pour 33.000? (à vérifier).
Vous avez fait 1000? de bénéfice en plus et du coup, vos impôts augmentent de 4440? ... (je n'ai pas vérifié s'il s'agit d'un système par tranches ou pas).
Prévoir et anticiper est donc "un must" !

Par Lola8181

Merci beaucoup

Par ESP

A votre service