Sous-louer en nom propre un immeuble SCI familiale

Par cambl62

Bonjour,
Mon épouse et moi sommes co-gérants (50/50) d'une sci familiale qui possède notre résidence principale actuelle. Nous jouissons de cette propriété sans bail de location.

Depuis deux ans, cette sci n'a aucune activité commerciale.

Sur le même terrain que notre résidence principale, il y a une petite maison que nous aimerions louer en nom propre. Nous déclarerions les recettes de location dans nos revenus familiaux. Cela est-il "correct" fiscalement?

Par Hibou Joli

Bjr,

Votre résidence principale (et ledit terrain) sont la propriété indivise de la SCI et les revenus attendus seront nécessairement imposés... dans la SCI

La location ne pourra se faire que NUE car la location meublée ferait basculer la SCI à l'IS dans la mesure ou une activité commerciale imposable aux BIC est impossible pour une SCI. Tout comme la sous-location qui est fiscalement imposée comme un BNC.

La question subsidiaire est : pourquoi diable loger sa résidence principale dans une SCI ? A moins d'être une famille recomposée

---
Par cambl62

Merci pour ces précisions. C'est une longue histoire, cette SCI...D'accord avec vous, "pourquoi diable?".
Cette sci ne possède que ce bien, aujourd'hui. Faut-il la dissoudre? C'est peut-être le chemin le plus sage? Mais à quel coût?

Par Hibou Joli

Dissoudre c'est partager : il en coutera 2,5% sur la valeur de la maison. La sagesse coute cher

---
Par cambl62

Soyons fou. La SCI cède à titre gracieux cette petite maison à notre fille. Elle nous en laisse l'usufruit...
Nous allons en prison?

Par cambl62

Ou, plus simple, la sci nous vend cette petite maison?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il n'y a pas de délit... donc pas de prison.

Par contre un redressement fiscal est toujours possible...

Pour une vente ou une donation, les frais de mutation sont de 8 à 10% à la charge de l'acquéreur.

Par Hibou Joli

La folie pourrait couter encore plus cher

- céder "à titre gracieux" s'apelle une donation : si les abattements en ligne directe de 100 000 ? n'ont pas été utilisés alors pourquoi pas. Si votre fille vous en octroie ensuite l'Usufruit c'est une donation en ligne directe elle même sujette à l'abattement de 100 000 ?.
- Si vous vendez à vous mêmes la plus value sera imposée globalement à 19 + 17,2%. Auxquels ajouter des droits d'enregistrement de 5,8% et des honoraires de notaires à 2% (à la louche). On s'enfonce....

Par Pierrejacques11

Bonjour,
tout ceci me semble bien compliqué.
Sauf cas particulier il vous "suffit" de déterminer et déclarer le revenu propre à la SCI (https://www.impots.gouv.fr/particulier/societe-civile-immobiliere) puis de reporter ces revenus dans votre déclaration 2042.

Par cambl62

Vous avez raison, il y a plus simple...
Merci de votre partage