



ENTREPRISE A DOMICILE ET PLUS VALUE SUR RESIDENCE PRINCIPALE

Par Antoinesserr

Bonjour à toutes ,tous ,

Je travaille depuis quelques années chez moi . J'occupe le RDJ de ma maison .Je paye deux taxes foncières (entreprise et domicile) .

Je souhaite mettre en vente ma résidence principale . J'aimerais sortir ma société afin de ne pas être imposable sur la plus value de ma résidence principale .

Puis je conserver uniquement la domiciliation de mon entreprise à mon domicile ou dois je également domicilier ma société ailleurs . J'envisage de faire travailler ma secrétaire en télé travail .Je ne reçois pas de clients habituellement .

Combien de temps doit s'écouler entre ces changements et la mise en vente pour que fiscalement tout soit ok ?

Merci par avance

Antoine

Par AGeorges

Bonjour Antoine,

Pour avoir deux Taxes Foncières, il faut que vous ayez déclaré un changement d'usage à votre mairie pour pouvoir utiliser votre RdJ en local commercial ...

Côté Habitation :

Ce type d'autorisation est provisoire. Il suffit que vous déclariez que vous cessez et votre habitation revient à usage d'habitation, et en tant que Résidence Principale, il n'y a pas de plus-value si vous la vendez.

Côté Entreprise :

Utiliser sa Résidence Principale pour domicilier son entreprise est possible sans formalité, mais sous certaines conditions. Si vous avez du personnel, si vous recevez des clients ou des marchandises, ce ne sera pas possible.

Si vous n'êtes pas dans ces cas, la loi considère qu'il n'y a pas besoin de déclarer de changement d'usage.

Si vous 'libérez' votre maison, vous aurez sans doute une nouvelle résidence principale. Il suffira d'y domicilier votre entreprise (le cas échéant, le problème des marchandises restera).

Et si vous voulez sérier les opérations à gérer, transportez d'abord votre entreprise chez une société de domiciliation pour une période aménageable de trois à six mois, le temps de vendre votre maison et d'emménager ailleurs.

Par Antoinesserr

Bonjour AGeorges ,

Merci pour votre réponse .

Oui effectivement ,le changement à usage local commercial a bien eu lieu .

De ce que je comprends ,il n'y a pas de délai à envisager à partir du moment où je la redéclare à usage d'habitation à 100% ma résidence principale .

Le jour où je déplace ma société ailleurs ,je peux la vendre le lendemain ,je ne serai pas imposé sur la plus value ? (Je pensais que je devais faire le changement minimum 1 an avant la vente).

En réalité , je ne reçois vraiment pas de clients , ni de marchandises (à part quelques échantillons) et ma secrétaire va travailler en télétravail à l'avenir .

Mais en cas de domiciliation de mon entreprise , si l'on me demande où je travaille je ne serai pas en mesure de prouver que je ne travaille pas chez moi. (Alors qu'en réalité je travaille un peu partout surtout en voiture . Je suis commercial donc pas forcément chez moi et je n'ai pas utilisé d'avoir un bureau) .

Je pense donc louer et domicilier mon entreprise ailleurs afin de pouvoir prouver que je ne travaille pas chez moi .

J'ai toujours fait les choses dans les règles mais des fois c'est tellement pointilleux qu'on s'y perd . Ça a des avantages mais ça nécessite d'être bien accompagné continuellement .

Merci pour vos réponses

Par AGeorges

Oui effectivement ,le changement à usage local commercial a bien eu lieu .

Donc vous pouvez faire l'inverse. Il va peut-être juste falloir attendre que ce changement soit effectivement pris en compte.

Sinon, dès que c'est fait, votre RdJ reprend son statut d'habitation.

Si vous utilisez, pour quelques mois, une domiciliation, pourquoi voulez-vous qu'on vous demande où vous travaillez ?
Donnez simplement l'adresse de la société de domiciliation, et il faudra que vous y passiez régulièrement pour relever le courrier. Vous pouvez aussi, toujours dans la période provisoire, louer un bureau pour une heure par jour ou de temps en temps pour recevoir un client, voire même quelques échantillons de temps à autre. Tout cela s'arrange avec la société de domiciliation et, bien sûr, se paye.

Et dès que vous aurez une nouvelle résidence principale, vous pourrez refaire un montage similaire, si cela se justifie.
En principe, des échantillons ne sont pas considérés comme un stock justifiant une gestion et une valorisation.