



Comment prendre en compte des travaux effectués par l'associé d'

Par jeff

Bonjour,

je m'apprête à acheter un bien immobilier avec deux amies via une SCI dans le but d'en faire notre résidence principale. Il s'agit d'un lot contenant plusieurs bâtiments dont un est habitable, et un autre assez dégradé que j'ai l'intention de rénover moi-même.

Nous n'avons pas l'intention de dégager de bénéfices de cette SCI, celle-ci ne sert qu'à acquérir collectivement ce bien. Le bilan comptable annuel, les dépenses et les recettes, seront au maximum proches de 0.

Ma question est la suivante : puisque les travaux que je compte entreprendre vont me coûter de l'argent et du temps, comment faire pour que ces dépenses soit prises en compte dans le cadre de la SCI ?

La valeur du bien va augmenter, et donc mécaniquement la valeur des parts de chacun et chacune aussi. Si plus tard je voulais racheter des parts à mes associées je risquerais de racheter au passage le fruit de mon propre travail. Comment éviter cette situation.

J'ai pensé à une facturation à la SCI des travaux que j'effectuerai, notamment grâce à mon statut d'artisan en microentreprise. Mais la SCI ne sera jamais en mesure de régler ces factures puisqu'on ne prévoit aucune recette.

Est-il possible de compenser ces dépenses autrement, en ajustant la proportion de détention des parts sociales entre associés par exemple ? Ou en augmentant le nombre total de parts sociales (forme de rémunération par des parts) ? Ou bien encore d'émettre un document où l'AG reconnaît la valeur des travaux que j'aurais effectué et dont la société me serait redevable en cas de revente ou de dissolution ?

Mes questions paraîtront peut-être naïves, mais c'est un monde juridique que je découvre en même temps que l'achat immobilier,

Merci d'avance pour les réponses qu'on l'on me donnera,

question en lien : à l'origine j'imaginai pouvoir effectuer des travaux chez moi sans me soucier de rien, comme n'importe propriétaire jouissant de son bien, mais si j'ai bien compris c'est la SCI qui est la vraie propriétaire du bien, et les associés propriétaires de la SCI. Si je rénove un bâtiment, cela se fait donc d'abord au profit de la SCI, et si je le fais sans le déclarer cela peut-il être assimilé à du travail dissimulé ? Ou une sorte de bénévolat qui pourrait paraître suspect à un juge ou au FISC ?

Par AGeorges

Bonsoir Jeff,

Deux réponses à étudier pour votre question :

1. Les apports en industrie.

Possibles pour une SCI, les associés peuvent les valoriser ...

2. Le compte courant d'associé.

Les dépenses que vous assumez viennent enrichir ce type de compte et la SCI devra vous les rembourser un jour, le cas échéant à la liquidation.

Par jeff

Bonsoir AGeorges,

Merci beaucoup pour votre réponse.

J'ai fait des recherches suivant les deux pistes que vous proposez.

1. Les apports en industrie m'ont d'abord paru tout à fait adaptés à la situation. Cependant, j'ai cru comprendre que le travail fourni ne donne droit qu'à des parts sociales "virtuelles" et "temporaires", qui n'ont que peu d'intérêt dans mon cas. Ces parts donnent droit à une participation au bénéfice (or nous n'en aurons pas), une participation aux décisions (or j'y participe déjà en vertu de mon apport en capital par ailleurs), elles ne sont pas cessibles, et n'autorisent aucune plus-value lors d'une revente ou d'une dissolution. Elles disparaissent une fois le travail terminé. Je n'y vois donc pas vraiment un moyen de valoriser le travail de rénovation que je vais entreprendre.

2. Les apports en compte courant d'associé me semblent beaucoup plus adaptés. Si j'ai bien compris ils représentent une sorte de dette que la SCI contracte auprès d'un associé. Cette option semble permettre une forme de reconnaissance de la valeur d'un travail fourni. Même si ce travail n'est pas rémunéré immédiatement, il est noté comme une créance qui, lors d'une revente par exemple, doit être déduite de la valeur du bien immobilier avant le calcul de la valeur des parts (dites moi si je me trompe).

Mais cela pose d'autres questions : j'ai l'impression que cette possibilité d'apport est plutôt faite pour du numéraire, pas pour des travaux. Pour que ceux-ci soient comptabilisés, il ne semble pas suffire d'en estimer la valeur et les chiffrer, il faut probablement les facturer ou quelque chose comme ça ? Est-ce que ce serait possible dans le cadre de ma microentreprise ? Comme la SCI ne prévoit pas de recettes, est-ce que ces factures pourraient ne jamais être acquittée (ou pas avant une revente en tout cas) et rester au crédit de mon compte courant d'associé ? Qu'en est-il des charges (22%) que je paie sur mon CA ? Me faudrait-il les payer malgré le non-acquittement de la facture ?

Cette option paraît plus adaptée mais un peu tordue quand même non ? Et surtout est-elle légale dans ce cas ?

Encore une fois merci pour vos réponses

Par AGeorges

Hello Jeff,

Je ne suis pas sûr de votre analyse pour l'apport en industrie. S'il ne contribue pas au Capital Social, il reste inclus dans la distribution des parts, même si vous ne pouvez pas les céder.

Par exemple, pour un capital social 'cash' de 90.000? réparti sur 3 associés, avec un apport en industrie de 30.000, vous aurez 25% de votre part cash, 25% de votre part industrie et les autres associés auront 25% chacun, car la répartition tiendra compte des 90.000 cash + 30.000 industrie.

Mais votre capital social restera à 90.000?. Ce n'est qu'un exemple simpliste, mais au-dessus de 30.000?, il vous faudra un commissaire aux apports.

Ceci pourra aussi évoluer dans le temps suivant le même type de règle, mais toute manip entraînant des frais divers (et d'été), il faudra les limiter.

Par ailleurs, vos travaux entraineront deux types de "factures", votre temps de travailleur ET les dépenses de matériel/outillage.

Dans une SCI, il y a prise en charge des dépenses et, le cas échéant un impôt négatif. S'il s'agit d'une SCI-IR, cela veut dire que vous pouvez enlever de votre revenu ce que vous dépenserez pour la SCI. D'où une réduction de vos impôts personnels.

Quant au compte d'associé, vous pourriez regarder de plus près ce qui se passe si les comptes de la SCI deviennent négatifs du fait d'un remboursement. N'oubliez tout de même pas que sauf dans le cas d'une société de personnes (genre SCI familiale), la SCI qui possède un bien immobilier doit le gérer, et par exemple, le louer. Elle aura donc des revenus, avec les taxes et impôts qui s'y appliquent si ces recettes et les dépenses génèrent un bénéfice.