



## Différence société civile immobilière capital variable / fixe

-----  
Par Visiteur

Bonsoir,

J'aurais besoin de connaître les avantages / inconvénients juridiques et fiscaux de créer une SCI à capital variable par rapport à une SCI à capital fixe.

Et plus particulièrement sur les points suivants :

- 1- Dans le cas de la vente du bien immobilier quelle est la fiscalité sur la plus value
- 2- Dans le cas de la cession de part quelle est la fiscalité sur la cession.
- 3- Concernant la responsabilité dans une SCI à capitale variable, j'ai pu lire que "la responsabilité des engagements pris dans le cadre de la société est limitée à 5 ans vis à vis des tiers", pouvez vous affirmer ou infirmer cela.

En vous remerciant par avance.

Cordialement.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

- 1- Dans le cas de la vente du bien immobilier quelle est la fiscalité sur la plus value

Dans une SCI à capital fixe comme dans une SCI à capital variable, la plus values immobilière (pour une SCI soumise à l'impôt sur les revenus), est de 27.1%.

Mais l'intérêt de la SCI à capital variable est de pouvoir influencer sur le montant du capital afin de réduire à néant l'impôt sur les plus-values.

Après tout dépend ce que vous souhaitez faire des biens immobiliers en question. Un bon montage social et fiscal implique de parfaitement connaître les éléments en situation. Ainsi par exemple, si vous souhaitez garder l'immeuble plus de 15 ans, il ne sert à rien d'avoir une SCI à capital variable. Idem si vous souhaitez habiter le logement en question.

Dans les deux cas, ce sont les mêmes frais.

La SCI à capital variable n'est non guère conseillée dans les montages familiaux.

Dans le cas de la cession de part quelle est la fiscalité sur la cession.

Dans une SCI à capital fixe: L'acheteur doit verser des droits de mutation au taux actuel de 4.8%.

Le vendeur, quant à lui, doit payer l'impôt sur les plus values qui correspond à la différence entre le prix de vente, et la valeur nominale des parts.

Concernant la responsabilité dans une SCI à capitale variable, j'ai pu lire que "la responsabilité des engagements pris dans le cadre de la société est limitée à 5 ans vis à vis des tiers", pouvez vous affirmer ou infirmer cela.

Je vois à quoi vous faites allusion. Il existe sur internet une entreprise qui présente la SCI à capital variable comme étant "un pur bonheur" dans le but de vendre un petit fascicule d'une modeste somme de 85 euros.

Cette entreprise publie le même article sur plusieurs sites internet et tous ces articles font la même erreur (qui n'est à mon avis pas du au hasard):En réalité, la responsabilité de l'associé est limitée à 5 années à compte de son retrait de la société (article L231-6 du Code de commerce).

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Merci de la pertinence et rapidité de vos réponses.

Juste pour conclure le montage a comme objectif de garder le bien plus de 15 ans donc au vue de vos réponses précédentes vous me conseillerez donc une SCI à capital FIXE ?

Cordialement.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Juste pour conclure le montage a comme objectif de garder le bien plus de 15 ans donc au vue de vos réponses précédentes vous me conseillerez donc une SCI à capital FIXE ?

Comprenez bien qu'il est difficile de donner des conseils fiscaux et sociaux pertinent sans une étude complète du dossier. Mais si vous souhaitez créer une petite SCI, et conserver le bien immobilier plus de 15 ans, une SCI à capital variable n'a aucun intérêt; autant faire une SCI à capital fixe effectivement.

Très cordialement.