



Peux-je exploiter des bureaux achetés avec ma SCI

Par superdups

Bonjour,

J'appartiens à un groupe de 5 co-salariés en CDI avec statut de télétravail. Nous ne sommes pas satisfait du travail à la maison et explorons l'idée d'investir ensemble dans des bureaux pour nous retrouver. Je précise que l'option "co-work" n'est pas envisageable : nous voulons des bureaux pour travailler au calme et laisser nos affaires.

Dans l'idée d'acheter ensemble des bureaux, nous songeons à la SCI (IR ou IS à déterminer). En cherchant un peu nous avons deux interrogations:

1/ pourrons-nous exploiter les bureaux gratuitement en tant que gérants de la SCI ? Ou devons-nous payer un loyer ? Le cas échéant, cela implique-t-il que nous paierons un loyer taxé en plus d'avoir acheté un bien ?(!)

2/ comment paye-t-on l'électricité et l'internet ? D'après mes recherches il n'est pas possible de souscrire a des abonnements particuliers pour des bureaux, faut-il donc passer par la SCI? Si oui comment faire ? Verser de l'argent à la SCI qui en retour paye les fournisseurs ? Mais dans ce cas nous allons payer de la TVA a chaque fois ?

Par ailleurs, s'il existe un autre moyen pour des particuliers d'acheter ensemble un bureau afin de pouvoir l'exploiter, je suis preneur

Merci pour votre aide !

Par Isadore

Bonjour,

1. Il est possible de faire cela, vous devrez exposer votre besoin à l'avocat ou au notaire qui rédigera vos statuts. Ne prenez pas des statuts au hasard sur Internet. Il est très important de prévoir ce qui se passera si l'un de vous veut sortir de la SCI, décède ou est placé sous tutelle. Il faut aussi réfléchir à la possibilité pour l'un de vous de faire venir des personnes extérieures, enfin bref ça va être un engagement.

La location serait peut-être plus adaptée si vous n'avez pas de liens de parenté ou d'alliance.

Le cas échéant, cela implique-t-il que nous paierons un loyer taxé en plus d'avoir acheté un bien ?

Pas forcément, la SCI peut avoir pour objet de mettre des locaux à votre disposition.

Notez que cela fonctionnerait très bien avec un achat en indivision ou en copropriété, la SCI n'est pas indispensable. Discutez avec un notaire pour voir s'il y a un intérêt à faire une SCI. Et ceci répond à votre dernière question : indivision (chacun est propriétaire d'une part de l'ensemble d'un bien) ou copropriété (chacun possède un lot bien à lui, autrement dit un morceau du bâtiment, et il y a une indivision sur les parties communes).

2. Vous souscrirez un abonnement et vous paierez ce qui est convenu au contrat.

D'après mes recherches il n'est pas possible de souscrire a des abonnements particuliers pour des bureaux Les fournisseurs réservent certains contrats à des usages domestiques. Mais en général c'est le statut du souscripteur qui compte : particulier ou professionnel. Si vous agissez en tant que particuliers, vous pouvez souscrire à une offre ouverte aux particuliers même si c'est pour des bureaux.

Il vous appartiendra de vous renseigner auprès des fournisseurs et de bien lire les contrats.

Par superdups

Bonjour,

- Sur le point no 1., nous allons effectivement nous entretenir avec un notaire et aborder ces sujets. Votre retour nous permettra de nous projeter dans le scénario en indivision, c'est très utile, merci !

- Sur le point no 2., j'ai eu des conseillers EDFs au téléphone qui m'ont affirmé qu'il n'était pas possible d'ouvrir de contrat particulier pour un bureau. Ceci étant dit, j'ai peut être besoin d'être plus insistant et/ou plus clair. Je vais creuser le sujet un peu plus et rappeler pour voir.

Merci pour votre réponse !

Par superdups

Re-bonjour,

Je me permets de vous demander une clarification sur votre phrase:
"Pas forcément, la SCI peut avoir pour objet de mettre des locaux à votre disposition."

D'après le site suivant
(<https://www.lamirand-associes.com/sci-et-mise-disposition-gratuite-dun-bien-immobilier-au-profit-des-associes/>), je cite:

[SCI IR]
"la mise à disposition gratuite par la SCI non soumise à l'IS n'entraîne pas pour le fisc de perception de l'impôt sur le revenu des loyers qui auraient pu être perçus, à condition toutefois que l'immeuble soit à usage d'habitation"

[SCI IS]
"pour échapper au risque de redressement fiscal, il ne suffit pas de verser une somme dérisoire en guise de loyer. Si l'administration estime que l'écart entre le loyer pratiqué et la valeur locative du bien est trop important, elle effectuera un redressement fiscal de la différence constatée. Le seul versement d'un faible loyer n'est pas apte à éliminer le risque d'une qualification d'acte anormal de gestion"

=> ces phrases me semblent en contradiction avec ce que vous avez écrit, non ?

Je re-précise que nous souhaitons acquérir un bureau et non un logement. Pouvez-vous donc me re-confirmer qu'il est possible pour la SCI de mettre à disposition gratuitement son bien à usage de bureau (et non d'habitation)?

Par Isadore

Bonjour,

Non, une SCI peut avoir pour objet de mettre des locaux gratuitement à disposition des propriétaires.

C'est juste que le fisc considère, hors le cas où c'est une habitation, cette mise à disposition gracieuse comme une forme de revenu perçu en nature qui doit être déclaré. Au lieu de verser un loyer puis de le récupérer sous forme de dividende ou autre, vous déclareriez comme revenu cet avantage en nature et en principe la SCI déclarerait un loyer ou un avantage en nature théorique comme revenu.

Je fais simple. Mais le mode de fonctionnement décrit ci-dessus est parfaitement légal. Je ne dis pas qu'il est pertinent

Créer une société pour qu'elle devienne propriétaire d'un local dont vous voulez par la suite profiter "gratuitement" n'est pas forcément le plus avantageux sur le plan financier. Mais il peut y avoir des avantages autres : par exemple on vend plus facilement des parts de SCI qu'une part d'un bien immobilier et les frais sont moins élevés.

Il faut donc être bien clairs sur vos objectifs, et prévoir les différents scénarios tels que décès, retraite, invalidité, changement d'emploi... C'est ce qui permettra de savoir quel est le montage adapté.

Par superdups

Bonjour,

Merci pour vos clarifications et votre réactivité !