



## Déduction mobilier frais de notaire achat SCI IR

-----  
Par clairelb

Bonjour,

Je dois acheter un immeuble qui est détenu aujourd'hui par une SCI à l'IR. Mon notaire me dit que je ne peux donc pas déduire le mobilier pour le calcul des frais de notaire car une SCI à l'I.R. n'a pas vocation à détenir du mobilier et ne peut donc vendre du mobilier.

Je voulais déduire les cuisines équipées et meubles de salle de bain qui avaient été installés par le propriétaire actuel. Un fiscaliste m'a dit contrairement à mon notaire que je pouvais les déduire, je suis donc perdue. Il s'agit d'une économie potentielle de 4000? d'où mon souci de confirmer ce point.

Merci par avance pour votre retour.

Claire

-----  
Par AGeorges

Bonjour Claire,

Désolé, mais votre question ne l'est pas (pour moi).

Qui est le 'propriétaire actuel' puisque une SCI est aussi propriétaire ?

Vous voulez dire 'locataire actuel', celui qui a installé cuisine et SdB ??

Et dans ce cas, s'il est encore là, ce qu'il a installé lui appartient, sauf clause spécifique. Donc pourquoi la SCI vous vendrait ce qui ne lui appartient pas ?

-----  
Par clairelb

Bonjour Georges,

Merci d'avoir pris le temps de répondre. C'est bien la SCI qui a installé les meubles (uniquement cuisine et meubles de salle de bain). Le locataire a lui meublé le reste que je ne pensais en effet pas déduire. La cuisine appartient donc à la SCI vendresse.

Après avoir vérifié avec un 3ème notaire, il semblerait que la loi interdise en effet les SCI à l'IR de déduire les meubles lors de la vente, mais que dans l'usage en vue des faibles contrôles fiscaux, ils soient quand même déduits dans la plupart des cas. Mon notaire faisant partie des notaires qui préfèrent éviter les risques en vue de contrôles qui se durciraient, il a préféré appliquer la loi et non l'usage ce que je comprends.

J'espère que cela pourra apporter des pistes.

Belle journée,

Claire

-----  
Par AGeorges

Re,

C'est en effet un peu limite. Une SCI soumise à l'IR ne peut pas procéder à des actes commerciaux. Or, la location 'meublée' est considérée comme telle ! Et la vente de meubles aussi, donc pas moyen de "séparer".

De ce fait, à la base, une SCI qui meuble ses biens immobiliers pour les louer passe automatiquement à l'IS.

Globalement, disons que les tolérances du fisc peuvent s'appliquer aux cas où la valeur mobilière est faible (quelques %) par rapport au total.

Cette réaction de l'administration n'est pas isolée. Quand un outil (comme la SCI) est détourné de sa destination initiale, la technique consiste à appliquer le système d'imposition de l'objet final (un peu comme une association sera soumise à la TVA et à l'impôt si elle exerce une activité "lucrative" trop importante, ce qui lui est normalement interdit).

-----  
Par clairelb

Merci pour votre retour et toutes ces informations !