Plus value vente bien en SCI

Par franci

Bonjour à tous
Notre sci imposée à l'IS va vendre un bien.
Cette maison est le siège social et la résidence principale de la gérante.
Elle a été acquise en 2012 .
Est- ce que la plus value se calcule comme pour une vente de particulier ?
C'est à dire :
Prix d'achat + droits de mutation + travaux = prix de revient
Prix de vente - diagnostics

Par AGeorges

Bonjour Franci,

Les aspects durée de détention et RP de gérant ne sont pas applicables à une vente de bien d'une SCI à l'IS.

Le calcul de la plus-value est basé sur la valeur comptable du bien de la SCI, soustrait au prix de vente.
S'agissant de plus-value professionnelle, la différence est imposée à 25% comme tout bénéfice de société.
Il semble que, si vous avez 'amorti' le bien, sa valeur comptable ait diminué, ce qui augmente la plus-value et donc les impôts.

Pour mémoire, la gestion d'un patrimoine via une SCI à l'IS est intéressante au début et pénalisante au fil du temps alors que le statut (initial) en IR est l'inverse.

Par franci

Merci Ageorges pour cette réponse.
Tout à fait d'accord avec vous sur votre dernière phrase.
Si cette sci avait dissocié les achats de biens à louer et ceux faisant office de résidence principale , le gérant n'aurait pas payé une demi douzaine de plus value.

Par franci

Bonjour à tous
Le bien est sous compromis.

Il y a 3 associés avec répartition des parts comme ci-dessous :
Associé A : 63 en pp et 37 en us
Associés B et C : 37 en np
100 parts pp pleine propriété . us usufruit. np nue propriétée.

Qui pourra bénéficier du résultat de la vente ?
La sci bien sûr.
Mais en cas de clôture de la sci , qui « hérite « ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Ce n'est pas une clôture, c'est une dissolution
Il n'y a pas d'héritage, il y a liquidation des avoirs de la SCI.

C'est le liquidateur qui y procède après vote à l'unanimité des associés, et chaque associé reçoit un montant proportionnel à ses parts dans la SCI, si le solde est positif après paiement des droits, taxes et impôts.

Par franci

Les associés en np toucheraient 37 % du solde ?

Par AGeorges

Bonjour Franci,

Votre question me semble porter sur le problème de répartition des parts en lien avec le démembrement. Usuellement, on se base sur l'âge de l'usufruitier.

L'habitude, sur ce type de sujet est de se rapporter à l'article 669 du CGI, sans qu'il soit vraiment clair, dans la loi, si son tableau de répartition peut s'appliquer à tous les cas.
Voici donc une tentative de calcul sur cette base :

1. L'associé A touchera déjà 63% du boni de liquidation,

2. A, B et C se partagent le reste, 37%. on retient l'âge de A qui est l'usufruitier. Disons 57 ans au hasard. La répartition U/NP est, dans ce cas de 60/40. La part de A sera donc :
A = 63% + 37%x0,6 = 85,2%

3. B et C sont nus-propriétaires à égalité. On aura donc au final la moitié du reste
B = C = 37%x0,4 / 2 = 7,4%

Pourcentage à appliquer au BONI de liquidation, n'est-ce-pas !

Par AGeorges

Bonjour
AVIS AU MODERATEUR QUI BRICOLE MES TEXTES :

Ceci est admissible SEULEMENT si le texte à l'origine de ma correction est également modifié.

Sinon, il s'agit d'un ostracisme insupportable. Un intervenant ne peut pas enfoncer des portes ouvertes de façon totalement inutile pour se mettre en avant ou raconter des sornettes sans risquer de faire corriger son texte. Bien sûr, tout le monde peut se tromper. Il suffit de le reconnaître ensuite.

Mes remarques sont polies et non agressives. Il n'y a pas lieu de les modérer.

Si cela continue, je quitterai ce forum.

Merci.

Par franci

Merci AGeorges
Tout est clair , poli et non agressif