



## SCI FAMILIALE (IR)

-----  
Par Sinbad le marin

Bonjour à tous,

Nous envisageons de créer une SCI familiale, couple marié avec 1 seul enfant, enfant qui serait majoritaire à 90%, en vue de l'achat d'un appartement.

Cet appartement serait acquis par la SCI au moyen d'un prêt au nom de la SCI et serait remboursé par notre fils au fur et à mesure par ses apports à la SCI.

Il n'y aurait donc aucune location et ce serait une occupation à titre gratuit pour notre enfant.

Dans ce cas comptablement comment ça se passe, ses apports sont-ils à inscrire en totalité ? ou seulement le capital qu'il rembourse et les intérêts d'emprunt en charge?

Merci pour votre réponse

Cordialement

-----  
Par ESP

Bonsoir et bienvenue

Sur quel fondement juridique ou fiscal basé vous votre projet? Car j'avoue ne pas bien comprendre la finalité .

Il y a beaucoup plus simple juridiquement comme fiscalement.

-----  
Par AGeorges

Dans le principe, vous définissez une SCI pour laquelle les apports en capital seront étalés dans le temps, de façon coordonnées aux paiements du crédit.

Le capital de la SCI se constitue au fil du temps avec les versements de votre fils utilisés pour payer le crédit.

C'est le principe de libération des apports en numéraire.

Pour garantir les paiements, le processus doit être décrit dans les statuts. Il vaut mieux consulter un spécialiste pour leur rédaction et prévoir les cas d'absence de paiement qui poseraient un problème à la SCI.

-----  
Par ESP

D'accord, mais en réponse à quelle problématique exposée de votre part ?

Pour la tenue de comptabilité, il sera difficile de vous répondre sur ce site consacré au juridique, mais vous pouvez sans problème en parler avec un expert comptable.

-----  
Par Sinbad le marin

Merci pour vos réponses et questions,

Le capital de la SCI serait fixe et libéré.

Les versements de notre fil alimenteraient son compte courant.

Mais comptablement (et non pas fiscalement), les intérêts des emprunts sont-ils à déduire au niveau de la SCI , ou seulement à porter en compte courant ?

cdt

-----  
Par Pierrejacques11

Le montant des intérêts est à passer en charge ET en compte courant, l'un n'empêche pas l'autre.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Sinbad,

Attention aux effets "retard" du petit capital initial en cas de modification (vente, cession de parts, ...) ultérieure. Dans ce cas, la plus value est très pénalisante.

Avez-vous étudié cet aspect ?

Exemple :

Vous créez la SCI avec des parts de 1000 pour votre fils. Dans 15 ans, il veut revendre et la SCI vaut 500.000.

La plus value sera de 490.000.

Si vous capitalisez votre fils à 400.000 avec libération progressive du Capital (possible en SCI selon VOS règles et pas celles de l'administration), la plus-value ne sera plus que de 100.000.

C'est un AVIS à vérifier.

-----  
Par Pierrejacques11

La valeur des parts serait largement inférieure puisque l'associé disposerait d'un compte courant très important.

-----  
Par Sinbad le marin

SCI (IR) avec un capital faible et un compte courant élevé :

J'ai lu que :

Une succession facilitée

Lorsque le capital de la SCI est faible et que le financement est réalisé par un apport en compte courant d'associé, la succession serait plus avantageuse car ces avances ne donnent pas lieu à une réévaluation alors que le patrimoine immobilier prend généralement de la valeur de la valeur.

Mais des inconvénients avérés

Avec un capital faible, la plus-value réalisée en cas de cession des parts sociales est quant à elle plus élevée puisque son calcul est basé sur la différence entre le coût de cession de parts et le prix de leur acquisition, qui dans mon cas est faible. En conséquence, l'imposition sera elle aussi plus élevée. Néanmoins, pour contourner ce désavantage, il est possible de vendre les biens immobiliers plutôt que de céder des parts.

-----  
Par Pierrejacques11

Si la SCI a des dettes importantes envers un associé la valeur des parts sociales diminue et le prix de cession avec.

-----  
Par AGeorges

Le processus me parait vicié au départ.

Un compte courant d'associé est utile pour résoudre un problème de trésorerie temporaire de la SCI. Il est remboursable et peut être porteur d'intérêts.

Il n'est pas normalement fait pour régler une dépense permanente et structurelle de la SCI, dont l'objet est de devenir peu à peu propriétaire du bien. Si l'on compte les intérêts payés à la banque et ceux payés à l'associé financeur, on va se retrouver avec une SCI qui doit plus qu'elle ne possède, sauf si la valeur immobilière a progressé plus que les taux, ce qui supposerait que la banque a perdu de l'argent (peu imaginable) et que l'associé a prêté sans intérêts.

Que peut-il se passer dans 15 ans, la SCI est propriétaire d'un bien de 400.000, le fils a une créance de 450.000 qu'il souhaite récupérer, et il n'est propriétaire de rien.

Comment vont se présenter les comptes annuels de la SCI avec une dette qui ne cesse d'augmenter ?

Tout cela justifie au moins que la réflexion soit menée sur l'évolution, disons sur la durée du prêt, de la situation comptable de la SCI et ce qui pourrait se passer à un certain terme.

C'est un AVIS, rien de plus.

-----  
Par Pierrejacques11

Ce qui serait intéressant déjà de savoir c'est : pourquoi une SCI ?

-----  
Par AGeorges

Pour le côté succession, il est utile de faire une réflexion sur l'espérance de vie. Plus ou moins de 15 ans. Les parents procèdent par donation, une fois par quinze ans pour 100.000 euros d'exonération pour CHAQUE parent. Cette valeur étant appliquée à celle des parts données pour obtenir une donation sans droits (ou minimale). La valeur des parts tient compte de l'argent qui est encore dû à la banque ... Et quand la succession arrive, le fils est déjà propriétaire de la majorité des parts. L'augmentation de l'immobilier n'a donc pas de conséquence puisqu'il hérite des parts restantes et pas du bien immobilier.