



Sci ---> Soparfi --> FID (fond d'investissement dédié)

Par **zoltis**, le **21/01/2017** à **18:32**

Bonjour,

Je pose ma question ici, mais je vais également la mettre dans immobilier
J'ai fait pas mal de recherche sur le sujet et rencontré des partenaires pour ce projet, toutefois pour le montage juridique cela relève un peu de la complexité. De ce fait avant d'aller plus loin, un oeil un peu plus expert que le mien est nécessaire. En effet la prochaine étape est le recours à un avocat fiscaliste, mais avant d'engager ces frais, je veux être un minimum certain de la faisabilité de l'opération.

J'ai un capital à placer, d'environ 400K Euros.

POur ce faire j'ai décidé de le répartir ainsi:

- 260 000 Euros sur un fond d'investissement dédié luxembourgeois chez une société d'assurance vie luxembourg. Cet argent sera investi dans une sicav en gros pour vous faire simple...

Ce fond d'investissement dédié serait également détenteur de parts dématérialisés de Soparfi (société luxembourgeoise).

Cette soparfi serait , elle, détentrice des parts de sci française, qui posséderait des appartements. Pour une valeur d'environ 250K Euros. Une partie étant financé par apports personnels une autre partie à crédit. Mais cette sci ferait bien entendu des bénéfices en fin d'année.

Ces bénéfice seraient touchés par la soparfi et de ce fait valorisés dans le fond d'investissement. Les bénéfices de la soparfi serait alors intégrés au fond d'investissement dédié.

Je peux effectuer des retraits du fond dédié, qui, comme le fond dédié est en fait une assurance vie luxembourgeoise, des "rachats partiels" et je serai donc fiscalisé faiblement en étant bien entendu sur cette partie fiscalisé en France selon la législation de l'assurance vie.

La question est au niveau de la fiscalité. Les bénéfices de la sci remontant à la soparfi, la sci n'est pas imposé en france entre guillemets. Mais la partie fiscalité au niveau du "retour réel dans el porte monnaie" est bien fiscalisé en France.

Ce montage reste assez rare j'en conviens et c'est bien là le problème

Merci par avance pour vos remarques et commentaires.

Par **vandepj0**, le **27/04/2017** à **10:22**

Hello,

De ma compréhension, la SCI étant fille d'une société à l'IS, elle est imposée à l'IS en France. Les biens qui sont à l'intérieur sont amortissables, ce qui permet de minorer le résultat, et en revanche en cas de revente, la plus value (prix de vente - prix d'achat + amortissement) sera soumise à l'IS.

Puis sur ton contrat luxembourgeois, tu es soumis au PFL + prélèvements sociaux sur les produits de ton investissement lors des rachats, avec 4600 ou 9200€ d'abattement par an.

Je serais intéressé de savoir si tu as avancé sur ton projet, et comment ça se passe, j'ai un cas similaire à étudier.