



Taxe sur achats de part SCI

Par **Dumont JeanMichel**, le **15/05/2018** à **13:37**

Bonjour,
avec mon amie, nous envisageons d'acheter une résidence secondaire (240 000€). Dans un premier temps, elle achète le bien en totalité, puis met ce bien dans une SCI (240 parts de 1000€).
Dans 12 mois, une rentrée d'argent me permettra de lui acheter des parts de la SCI. Quelles sont les taxes à supporter pour ce type de transactions (achat de 120 parts à 1000€) ?
Merci d'avance.

Par **Visiteur**, le **15/05/2018** à **13:48**

Bonjour
Environ 5%

Par **Di Donato Nicolas**, le **25/05/2018** à **10:15**

Bonjour,

Votre situation comprend deux opérations:

D'une part il y a l'apport de l'immeuble; lors de l'apport d'un immeuble à une SCI, des droits d'enregistrement sont généralement dûs par l'apporteur. Seulement ce dispositif s'applique différemment si la SCI est soumise à l'impôt sur le revenu (ou plus justement la personnalité de la SCI est transparente et c'est le régime fiscal des associés qui s'applique, autrement dit l'IR) ou à l'impôt sur les sociétés.

Dans le second cas effectivement, comme le précise pragma des droits d'enregistrement à hauteur de 5% de la valeur de l'apport seront à payer. Dans votre situation : 12 000 €.

Mais si votre SCI est sous le régime de l'impôt sur le revenu vous n'avez pas à payer de droits d'enregistrement.

Au-delà du montant des droits d'enregistrement, le choix du régime fiscal pour votre SCI découle d'autres considérations. L'IS est plus avantageux dans l'optique où c'est la SCI qui achète le bien immobilier et non vous directement. En effet vous pourrez répercuter sur le

résultat de votre société la déduction de l'emprunt effectué et ainsi avoir un IS à 0 durant plusieurs années. L'inconvénient majeur est l'imposition lors de la vente du bien, celui-ci étant soumis aux plus-values immobilières il faudra prendre en compte le prix d'acquisition du bien qui sera amoindri par des amortissements sur la valeur de l'immeuble inhérent au régime de l'IS.

Bref c'est à vous de voir en fonction de vos besoins et attentes.

La deuxième opération consiste dans le rachat de la moitié des parts de la SCI. Dans votre système cela concerne notamment votre amie. Normalement une telle vente entraîne l'imposition de la plus-value immobilière en résultant (sauf dans le cas d'une résidence principale). Cette plus-value résulte de la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition comme vous vous en doutez. Cette plus-value est imposée à 19% auquel s'ajoute 15,5% de prélèvements sociaux.

Dans votre situation étant donné le délai très court entre l'apport à la SCI et la vente des parts (un an) la plus-value sera quasi-nulle et votre imposition sera très peu conséquente.

Il est à noter qu'il existe aussi un droit d'enregistrement de 5% assis sur le prix de la cession.

Cordialement