



création sci familiale pour rachat de maison

Par **juju3354**, le **03/04/2019** à **21:04**

Bonjour,

Ma femme et moi avons une maison dans laquelle nous vivons et sur laquelle nous avons un emprunt.

J'aimerais savoir si nous pouvons créer une sci familiale et faire un emprunt avec cette dernière pour racheter notre maison tout en mettant nos 2 filles en tant que membres de la sci.

Est-ce légal vis à vis du fisc vu que le crédit actuel et le titre de propriété sont au nom de ma femme et moi même?

Et si l'on souhaite refaire un crédit à notre nom propre (sans passer par la sci) pour construire une nouvelle maison alors que la sci a toujours le crédit de la maison actuelle en cours. Est-ce que la mensualité du crédit de la sci sera pris en compte dans nos charges mensuelles vis à vis du nouveau crédit?

Merci d'avance de votre attention

Par **Visiteur**, le **03/04/2019** à **21:54**

Bonjour

Le sujet est vaste, car autant il est logique de créer une sci pour faire des investissements en immobilier, autant il n'est pas aisé de justifier lorsqu'on veut en faire la détentrice de sa propre résidence.

Une règle importante doit être respectée, ce à quoi veille attentivement le fisc : « la société ne doit pas être créée dans le seul but de s'exonérer des impôts ou uniquement pour des préoccupations fiscales, mais doit avoir pour objectif le partage d'un bien immobilier et doit être un outil de gestion ».

Pour ne pas attirer l'attention des services fiscaux, il faut un changement réel de propriété. Il faut donc très veiller à ce que l'associé « vendeur » du bien immobilier ne soit pas majoritaire dans la société à la création au moment de la transaction afin d'éviter la qualification de « vente à soi-même » et une annulation des avantages fiscaux, et réintégration de certaines taxes.