



Achat immobilier pour EURL

Par **Tango**, le **02/02/2010** à **13:20**

Bonjour,

Mon entreprise, EURL (IS) est à mon domicile. Une pièce est réservée pour mon bureau où je travaille lorsque je suis au forfait ou sans mission et reste vacante lorsque je suis en mission extérieur. Cependant la situation actuelle ne me permet pas de recevoir des clients (standing) et d'éventuels futurs salariés (place, agencement des pièces).

Je souhaiterais donc acheter un appartement plus grand qui aurait toujours les 2 mêmes affectations : bureau + logement.

Deux cas :

1/ J'achète via une SCI capital variable dont ma femme et moi sommes les deux actionnaires et gérant :

L'achat se fait via un emprunt 50% et un apport 50% (j'apporte un capital à la SCI lors de sa création) La SCI loue 50% de la Surface à l'EURL à un loyer conforme au marché.

Loyer équivalent aux mensualités de remboursement de l'emprunt => pas de bénéfice de la SCI, pas d'impôts

Avantages SCI :

=> Déduction des travaux

=> Déduction des frais de notaire

=> Récupération de la TVA des frais travaux, notaire

Avantages EURL :

=> Diminution des impôts pour l'EURL (associé au loyer)

Avantages Perso :

=> Constitution d'un capital

2/ J'achète via une SCI capital variable qui a trois actionnaires, l'EURL (personne morale) et ma femme et moi-même (personnes physiques) :

Le Capital de la SCI permet de payer l'appartement + les frais associés

Le Capital de la SCI est composé à 50% par l'EURL et 50% par moi-même.

L'apport de l'EURL vient d'une part de ses réserves, sa trésorerie et d'autre part d'un emprunt qu'elle effectue.

Son actif est augmenté de 50% de la valeur de la SCI.

Le remboursement annuel de l'emprunt pour l'EURL est optimisé de façon à ce que le RCAI

soit inférieur à la tranche des 38 120 pour que l'IS soit de 15%.

Avantages SCI :

=> Déduction des travaux

=> Déduction des frais de notaire

=> Récupération de la TVA des frais travaux, notaire

Avantages EURL :

=> Diminution des impôts pour l'EURL (associé au remboursement de l'emprunt)

=> Possibilité d'amortir la SCI sur 20 ans

Avantages Perso :

=> Constitution d'un capital

Le montage 1/ est plus classique et offre moins de risque.

Le montage 2/ est plus compliqué pour l'aspect financement... cependant il est plus intéressant car la diminution du RCAI n'est pas tributaire du plafonnement du loyer mais du montant remboursé à la banque. Montage non courant dans la pratique, car les biens "Perso" sont liés, via la SCI, aux risques encourus par la Société.

Est-ce que ces 2 cas sont possibles ?

Par **Tango**, le **02/02/2010** à **13:22**

Quelques compléments à mon post précédent :

Dans le 2ème cas, que se passe t'il en cas de dissolution de la société, dois-je payer des droits de notaire pour céder 50% de la SCI à moi-même et ma femme ?

J'imagine si la SCI vend le bien immobilier puis est ensuite dissoute avec restitution du capital et ensuite je dissouts l'EURL, le problème est le même ?

Dans le cas, du scénario 2/

Pour la question subsidiaire concernant de démontage EURL + SCI :

En cédant ses parts de SCI à moi-même, l'EURL doit payer :

- La PV (estimée par des experts, notaire, agent immobilier) sur sa quote-part. Le calcul de la PV se fait en déduisant préalablement la valeur estimée de 15% car les parts d'une SCI étant moins liquides, elles sont moins bien valorisées.

- Droit de partage à payer pour les SCI, soit 1,1% de la valeur des parts cédées (calculées après l'abattement de 15%)

Mais devais je payer à la valeur vénale (après abattement) les parts à la Société (EURL), ou bien le don entre associés de SCI est possible (sans abus de biens sociaux) ?

Si le paiement est obligatoire, l'intérêt est nul => Je dois trouver les fonds pour rembourser l'EURL et ensuite celle-ci se trouve avec un produit exceptionnel imposé à 33,33%.

Illustration avec un exemple du scénario 2/ avec don impossible :

Bien acheté année N = 200 000 € par la SCI détenue tel que :
50% Ma femme et moi (apport + emprunt = 100 000 €)
50% EURL (apport + emprunt = 100 000 €)

N+5 ans, EURL vend ses parts à ma femme et moi.

Expertise du bien = 260 000 €

Quote-part EURL = 130 000 €, abattement 15% => 110 000 €

PV = 10 000 €, IS à 33,33% = - 3 333 €

Droit de partage : $110\,000 * 1,1\% = - 1\,210\,€$

Coût total = 4 543 €

Si à cela il faut ajouter le paiement du bien, perso, je devrai trouver :

110 000 €

EURL devra payer en charge exceptionnelle :

$(110\,000 - 4\,543) * 33,33\% = 35\,149\,€$

SVP, si quelqu'un peut me dire si mon raisonnement est bon !?

Merci d'avance