



Y-a-t-il un intérêt à passer sa résidence secondaire en SCI ?

Par **Proximus**, le 16/10/2012 à 11:02

Bonjour,

Nous sommes mariés sous le régime de la communauté des biens, donc sans contrat. Nous sommes propriétaires d'une maison constituant notre résidence secondaire. Nous sommes par ailleurs logés par l'employeur avec obligation d'occupation.

Nous ne pouvons donc bénéficier d'aucun avantage, notamment fiscaux (crédit d'impôt, etc.)

Nous souhaitons y faire des travaux (agrandissement et rénovation partielle de l'existant).

Est-il intéressant de céder cette maison à une SCI à constituer (SCI à capital variable assujettie à l'IR et dont les associés seraient les époux) ?

Nous en serions les locataires à l'année et supporterions l'ensemble des charges

La SCI serait de fait en mesure de dégager du déficit foncier. Mais ce déficit pourrait-il s'imputer sur notre fiscalité propre ?

Cette opération présente-t-elle un avantage significatif face aux inconvénients de la SCI ?

Par **fabrice58**, le 16/10/2012 à 12:12

Vous risquez le redressement à cela, en effet, le bien ne rapportant pas de loyers, les services fiscaux se demanderont à juste titre pourquoi vous êtes toujours en déficit et procéderont aux rectifications qui s'imposent.

Il vous est donc hautement déconseillé de faire cela.

Par **Proximus**, le 16/10/2012 à 12:31

La SCI percevrait bien un loyer que nous lui verserions, permettant de couvrir notamment les échéances d'emprunt et divers frais.

La question est plutôt de savoir si l'éventuel déficit foncier (constitué par l'imputation des travaux, des intérêts d'emprunt et des diverses charges supportés par tout propriétaire et donc aussi par une SCI) serait imputable à notre propre fiscalité ?

Par **fabrice58**, le **16/10/2012** à **15:03**

Vous faites bien de préciser que vous allez payer un loyer car il y aura soupçons de loyers fictifs, vous avez donc intérêt à les payer vraiment.

Le fisc a l'habitude de ce genre de montage fumeux et vous dites vous mêmes que vous ne pouvez bénéficier de crédit d'impôt pour cette maison.....

En résumé, vous allez louer ce bien à une SCI qui vous appartient alors que vous êtes obligés de déclarer en résidence principale un logement de fonction....Tout ça pour déduire un déficit.

Ce déficit est déductible au nom des associés dans le cas d'une SCI transparente à l'impôt sur les sociétés.

Encore une fois, tout ceci vous est hautement déconseillé.

Par **Proximus**, le **16/10/2012** à **15:13**

Merci de ces éclaircissements qui confirment le côté hasardeux de la chose auquel j'avais pensé.

Sont suspicieux les gens du fisc !!!

Encore merci.

Par **fabrice58**, le **16/10/2012** à **15:23**

Les agents du fisc ne sont pas "suspicieux" (sic), ils ne font que leur travail qui consiste à faire respecter la loi, comme les douaniers, policiers ou gendarmes.

Cdt

Par **Proximus**, le **16/10/2012** à **15:38**

Ce n'était évidemment qu'une plaisanterie !

Crdt