

Détenir l'immeuble en direct ou le loger dans une SCI ?



1

SI DÉTENU EN DIRECT

**LE CONTRIBUABLE
EST PROPRIÉTAIRE DE L'IMMEUBLE**

CONSÉQUENCES

- **LA PROPRIÉTÉ DU BIEN ET LE POUVOIR APPARTIENNENT AU CONTRIBUABLE**
- **IMMEUBLE GAGE DES CRÉANCIERS PERSONNELS** (SAUF SI LOGEMENT DE LA FAMILLE = INSAISSABILITÉ DE DROIT POUR L'ENTREPRENEUR INDIVIDUEL)
- **REVENUS DE LA LOCATION IMPOSÉS EN REVENUS FONCIERS** (SI LOCATION MEUBLÉE : BIC)
- **EN CAS DE CESSON OU TRANSMISSION**
= CALCUL DES DROITS DE MUTATION SUR LA VALEUR VÉNALE (L'EMPRUNT N'EST PAS DÉDUCTIBLE)
- **SI VENTE DE L'IMMEUBLE** : RÉGIME DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES DES PARTICULIERS (EXONÉRATION D'IR APRÈS 22 ANS ET DE PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX APRÈS 30 ANS).

2

SI DÉTENU EN SCI

**LA SCI EST PROPRIÉTAIRE DE L'IMMEUBLE
(CLOISONNEMENT DES PATRIMOINES)**

CONSÉQUENCES

- **DISSOCIATION DE LA PROPRIÉTÉ ET DU POUVOIR** (LE GÉRANT A LES POUVOIRS)
- **DÉTENTION D'UN PATRIMOINE À PLUSIEURS EN ÉVITANT LES RÈGLES DE BLOCAGE DE L'INDIVISION**
- **TRANSMISSION FACILITÉE**
- **RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS SUR LEUR PATRIMOINE PERSONNEL**
AU-DELÀ DE LEURS SEULS APPORTS
- **PARTS SOCIALES GAGE DES CRÉANCIERS PERSONNELS**
- **CHOIX DU MODE D'IMPOSITION DES REVENUS** : IR OU IS (ASSUJETTISSEMENT À L'IS SI LOCATION MEUBLÉE)
- **CHOIX DE CÉDER L'IMMEUBLE** (VALEUR RÉELLE DE L'IMMEUBLE) OU LES PARTS (ACTIF EN VALEUR RÉELLE - DETTES + TRÉSORERIE / PRIX D'ACQUISITION CORRIGÉ « QUÉMÈNER ») : RÉGIME DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES DES PARTICULIERS



ATTENTION : UTILISATION DÉCONSEILLÉE POUR LE LOGEMENT DE LA FAMILLE :

- ACTES DE DISPOSITION POSSIBLES SANS L'ACCORD DES 2 ÉPOUX (SI LE DROIT D'OCCUPATION N'EST PAS ACTÉ DANS LES STATUTS OU DANS UN PV D'AG)
- ABSENCE DE DROIT VIAGER OU TEMPORAIRE D'HABITATION EN FAVEUR DU CONJOINT SURVIVANT
- PAS D'ABATTEMENT DE 30 % POUR L'IFI
- PAS DE DÉBLOCAGE ANTICIPÉ DE L'ÉPARGNE SALARIALE