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 = INSAISISSABILITÉ DE DROIT POUR L'ENTREPRENEUR INDIVIDUEL)
- **REVENUS DE LA LOCATION IMPOSÉS EN REVENUS FONCIERS** (SI LOCATION MEUBLÉE : BIC)

—

- **EN CAS DE CESSION 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 « QUÉMÉNER) : 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

QUALIANS
Expertise comptable // Conseil & Audit