



Probleme pour sci immobiliere

Par **cmxprod**, le **10/12/2011** à **17:22**

Bonjour, rnbonjours a tous voila mon probleme rnnon possede avec un ami une sci qui comprend un restaurant et un petit hotelrnlui a 90% des murs et moi les 10% qui reste rnrncette personne a gagner 2 million d euro et oui c est beau..(donc personne de confiance) rnrn1)il me propose de r acheter ses part valeur 200 000€ soit en faisant un credit sur 25 ou 30 ans et oui c est moi beau rnrn2)soit il me propose de transformer l hotel en 3 appartement a mes frais bien sur et de lui donner 1 appartement d une valeur de 230 000€ environ rnet lui me donne toutes ses part en echange de l appartement soit rn2 appartement et 1 restaurant valeur environ 600 000€ rnrnest ce possible ??? et comment sa se passerait fiscalement pour la 2 em option??

Par **francis050350**, le **16/12/2011** à **13:17**

Bonjour , rnJe vais essayer d'être simple : rnDans votre cas une opération de simple échange n'est pas possible .rnMais je vous conseille le schéma suivant:rn1ère opération : la SCI vend une partie de ses actifs à votre associé. la société détiend donc une créance contre lui .(pas de paiement effectif , hors la vue du notaire)rn2ème opération vous rachetez les parts de votre co-associé (opération privée hors compta de la SCI et par simple acte SSP et déclaration en SIE ; pas de notaire)rn3ème étape : en l'état votre co-associé n'est plus dans la SCI et il a une dette (prix de l'appart vis à vis d'elle et vous une dette vis à vis de lui pour les parts acquises).rnVous êtes donc seul associé (+ 1 part à qq d'autre). rnC'est là que les "athéniens s'ateignent" .rnVous êtes A et votre co-associé B.rnA à une dette vis à vis de B (paiement des parts)rnB à une dette vis à vis de la SCI.(l'appart)rnVous vous substituez à B dans la SCI au regard de la créance de celle-ci pour paiement de l'appart qui en fait est pour vous maintenant le paiement du prix des parts que vous n'avez pas réglé . En l'état il n'y a pas eu

de transfert de liquidités .rnL'opération de vente de l'appart est soumise aux droits d'enregistrement chez notaire avec paiement par débit du compte courant de B et l'achat des parts de même est un acte SSP sans notaire avec paiement hors la vue .rnA terme il faudra tout de même compenser le débit de votre compte courant par des apports sur le même compte pour des raisons fiscales assimilant les débits de c/c en distributions , encore que ; pour une SCI ce n'est pas évident pour le fisc de le démontrer et dès lors que le délai de prescription de 3 ans sera acquis , aucune rectification ne pourra être faite .rnReste la dernière question le **contrôle valeur** [s]/[s] de la vente immobilière et la compensation pour une valeur identique des parts sociales . dans votre cas il me semble qu'il y a un déséquilibre .rnCependant le fisc en la matière aurait beaucoup de difficulté à prouver quelque chose s'il tombait sur quelqu'un comme moi qui connaît bien la musique dans ce domaine , car c'est un peu spécifique comme procédure.