



Demenbrement temporaire et achat de parts

Par romonroux, le 22/07/2010 à 10:55

Bonjour, je détiens 25% d'un garage automobile qui est une snc: 25% sont détenus par mon frère et 50 % par mon oncle qui était associé avec mon père il y a quelques années; Nous avons obtenu les parts par donation, bientôt il nous faudra acheter les parts de mon oncle, qui prend sa retraite d'ici 5 ans. C'est pourquoi j'étudie s'il y a un montage financier possible.

Lors de la donation il y a deux ans les parts de mon père étaient estimées à 150 000 euros. L'entreprise possède ses locaux, un bâtiment estimé il y a trois ans à 121 000 euros, dans lequel nous avons fait pour 30 000 euros de travaux de rénovation, ce bâtiment était un atelier relais de la commune dont nous avons payé les loyers durant 15 ans et acquis par la SNC quelques mois avant le départ de mon père.

Est-il bon de créer une SCI entre moi et mon frère pour dégager les moyens de racheter les parts de mon oncle? Y aura-t-il de la plus-value? La SCI pourrait acheter à la SNC le bâtiment environ 150 000 euros vu que les frais de rénovation ne comptent pas dans la plus-value et que la valeur de revente serait la même qu'à l'acquisition $121000 + 30000 =$ pas de plus-value ou peu, seulement (la SNC est en IR) va-t-on avoir des conséquences fiscales importantes? et à quel niveau?

DE PLUS, est-il possible de pratiquer un démenbrement, faire acheter à une SCI l'usufruit du bâtiment de la SNC ou bien de faire acheter à la SNC l'usufruit de la SCI après qu'elle a acheté le bâtiment, afin de bénéficier des avantages du démenbrement et de créer de l'investissement pour récupérer de la trésorerie. Comment peut-on calculer l'usufruit dans ce cas? est-il possible d'avoir un exemple?

Si le montage est possible je voudrais que ce soit avant le départ de mon oncle car la SNC a besoin de se développer. Si cela passe par le biais d'une SCI dans laquelle il n'a pas de part, la SNC sera moins valorisée au moment d'acheter les parts et mon oncle pourrait tirer bénéfice du montage sans attendre de partir en retraite, peut-être pourrions-nous acheter ses parts au plus tôt et le reprendre comme salarié.

Je voudrais surtout savoir comment calculer l'usufruit dans mon cas, et connaître le montant des impôts en cas de vente par la SNC du bâtiment, Merci de me donner des réponses et vos sentiments sur le sujet, je voudrais en savoir plus avant de prendre contact avec un avocat ou expert comptable

Par **fabienne034**, le **22/07/2010** à **13:06**

RETIRER LE BÂTIMENT DE LA SNC et le mettre dans une sci est sage, transformer la snc en sas ou sarl serait encore plus sage, l'opération est possible pour tout savoir sur les sociétés: <http://www.fbls.net/STATUTS.htm>

Par **Adonis**, le **29/07/2010** à **15:27**

Bonjour,

En supposant que l'immeuble n'ait pas pris de valeur, vous allez principalement avoir une PV à court terme qui sera taxable de la même manière que votre résultat habituel (barème progressif de l'impôt sur le revenu).

De manière approximative, vous aurez la formule suivante: $\text{Taxation Plus-value} = \text{votre taux d'imposition} \times \text{montant des amortissements réalisés sur l'immeuble depuis son acquisition}$. (en fonction de votre pourcentage dans le capital).

Ensuite il faudra s'intéresser à la cession de parts de votre oncle, à l'opportunité ou non de passer à l'impôt sur les sociétés (pour la société d'exploitation).

En tout état de cause, le montage que vous envisagez, nécessitera à l'évidence l'assistance d'un conseil en droit des sociétés.

Adonis