



Immobilier réinvestissement

Par **zde13**, le **03/06/2013 à 18:06**

Bonjour, je suis un peu embête. J'ai plusieurs appartements à titre personnel avec des crédits en cours et aimerais réinvestir dans l'immobilier pour une résidence principale. Sans vendre les biens que je possède. Mais mon taux d'endettement est trop élevé donc pas de prêt possible par ma banque. On m'a conseillé de transférer mes biens sous une SCI !!!!! Est-ce judicieux ? Quel en serait le coût ? Merci d'avance

Par **trichat**, le **07/06/2013 à 15:07**

Bonjour, Créer une SCI pour gérer ses biens peut être une solution. mais il est indispensable de bien mesurer les conséquences fiscales d'une part et les contraintes liées à la gestion d'une SCI.

- Conséquences fiscales: compte tenu des informations données, vos acquisitions immobilières sont grevées par des emprunts; sur le plan fiscal, les apports d'immeubles grevés de passif sont assimilés à des apports à titre onéreux et donc taxés à 5 %; si les dettes en cours s'élèvent par exemple à 500 000 €, il vous en coûtera 25 000 €.
- De plus, les apports doivent être réalisés à la valeur vénale - afin d'avoir des redressements au niveau des droits d'enregistrement -, ce qui peut générer des plus-values taxables dans la catégorie des plus-values immobilières (taux global d'imposition de 34,5 % sur la plus-value nette).
- S'y ajouteront les frais liés à la mutation au service de la propriété foncière et le paiement de la taxe de sécurité immobilière (qui remplace le salaire du conservateur des hypothèques).
- Contraintes juridiques et de gestion: afin de vous éviter des difficultés ultérieures, vous devrez très probablement faire rédiger les statuts de la SCI par un notaire, qui de plus devra intervenir pour les enregistrements modificatifs de propriété et pour le calcul éventuel des plus-values immobilières; c'est lui qui est chargé de verser à l'administration des finances publiques le montant des impôts dus.
- La gestion de la SCI

nécessite la tenue d'une comptabilité, nécessaire à l'établissement des déclarations fiscales auxquelles elle est tenue; il faut organiser une assemblée annuelle d'approbation des comptes et d'affectation des résultats.

Tout ceci, si l'on est pas un praticien de la comptabilité, de la fiscalité, nécessite souvent d'avoir recours à un professionnel (expert comptable, avocat fiscaliste, notaire).

Voilà quelques éléments de réflexion avant de vous engager.

Cordialement.