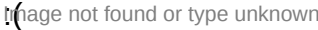


besoin de conseils sur les avantages fiscaux de sociétés

Par **bonbon85**, le **08/10/2006 à 12:36**

Alors pour faire simple un copain me demande des conseils juridiques et fiscaux surtout mais je dois dire que mes compétences dans ces domaines sont limités malgré ma formation en droit des sociétés.

en fait ce sujet pourrait tout aussi bien être dans le droit fiscal ou par rapport à la propriété immobilière. 

en gros, il vient d'acheter avec son cousin un hangar industriel qui va réaménager en appartement à usage d'habitation. il attend un accord de la DDE mais le maire lui a déjà dit pour les travaux (permis de construire enfin de rénover...) cela va formé 12 lots. il compte les revendre dès la fin des travaux.

le problème est de savoir quelle forme ou quelle structure lui permettrait d'être en norme juridiquement et fiscalement:D

c'est à dire est ce qu'il doit se constituer en SCI, devenir promoteur immobilier...

il me semble qu'un particulier ne peut pas vendre plus d'un certain nombre d'appartement par an? NON?

et en plus il ne veut pas que l'Etat lui prenne 50 % des bénéfices surtout. 

J'avais pensé à d'autres formes de société comme la SARL (SNC , SCS...)

mais une autre question me vient à l'esprit :

sachant qu'il a un autre emploi à plein temps, la création de sa SARL ne lui enlèverait t elle pas le statut de salarié?

en effet à l'avenir il souhaite faire d'autres opérations de ce genre c'est pourquoi je serai plus tenter de lui dire de créer une SARL

les montages financiers avec les SCI sont avantageux fiscalement mais la SCI est souvent été qualifié de société fictive surtout s'il arrête ce genre d'opérations, la sci serait presque automatiquement " éteinte"

bref j'hésite entre le statut civil ou commerciaux

surtout que si on part du principe que ce qu'il fait , ce sont des actes de commerce alors la procédure est plus compliquée (formalités...)

je serai plus tentée par un statut civil

Qu'est ce que vous en pensez?

quelle serait la meilleure combinaison?

Par **bonbon85**, le **08/10/2006 à 12:39**

je suis en master et non en deug comme ça apparait:?
mais je sais pas comment modifier ça, j'ai pas trouvé de case correspondant à ça dans le
oops.

profil 

Par **Camille**, le **09/10/2006 à 13:46**

Bonjour,
[quote="bonbon85":b3lbifc1]je suis en master et non en deug comme ça apparait:?
mais je sais pas comment modifier ça, j'ai pas trouvé de case correspondant à ça dans le
oops.

profil  [/quote:b3lbifc1]

Je crois que la réponse à votre question, c'est par là...
<http://www.juristudiant.com/forum/viewtopic.php?t=8>

:D

Moi, je suis marqué Master 2 mais faut pas vous y fier non plus... 

Par **Camille**, le **09/10/2006 à 13:56**

Bonjour,
[quote="bonbon85":30sa84ky]
sachant qu'il a un autre emploi à plein temps, la création de sa SARL ne lui enlèverait t elle
pas le statut de salarié?
en effet à l'avenir il souhaite faire d'autres opérations de ce genre c'est pourquoi je serai plus
tenter de lui dire de créer une SARL
[/quote:30sa84ky]
A ma connaissance, rien ne s'oppose à ce qu'un salarié soit en même temps gérant d'une
SARL ou d'une SCI, du moment qu'il continue à fournir son travail de salarié et qu'il ne bosse
pas pour sa SARL ou sa SCI pendant les heures de travail et avec le matos de son
employeur...
Suivant l'ampleur des deux activités (salariée / non salariée), il pourrait être "invité
cordialement" par le fisc à changer de catégorie.

Il existe même des groupes industriels qui, pour "dégraisser" en souplesse leurs effectifs et
au lieu de délocaliser, proposent à certains de leurs salariés de les aider à monter une SARL
de sous-traitance et donc, pendant un certain temps, le gérant conserve son statut de salarié
jusqu'à ce que la boîte tourne correctement.

Par **Camille**, le **09/10/2006** à **14:02**

Bonjour,

Mon opinion n'engage que moi, mais en matière de promotion immobilière, la SCI est la forme la plus souple (et, du coup, matière à soupçons aussi) et donc plus facilement maîtrisable.

Mon conseil serait : pour une première opération, SCI, histoire de "se faire la main". Si ça devait devenir une activité "chronique", SARL.

Je ne connais plus les seuils limites, mais pour les immeubles comme pour les automobiles il y a un seuil limite au-delà duquel le fisc vous considère comme professionnel (je crois que c'est 5 pour les bagnoles et 3 pour les barraques, mais à vérifier).

Par **jeeecy**, le **09/10/2006** à **15:56**

alors la SCI est tres interessante des lors que l'on fait de la gestion de patrimoine immobilier

mais des lors qu'on fait des achats en vue de revendre (des actes commerciaux...) il est beaucoup plus interessant de creer une societe commerciale pourquoi?

car vu les montants en jeu, il faut que la societe soit soumise a l'impot sur les societes pour baisser au maximum l'imposition certes la SCI peut souscrire a l'IS

mais une societe de type SARL a une responsabilite limitee aux apports, et c'est la tout l'interet de la manoeuvre, car si jamais il y a un probleme lors de la vente de l'immeuble et que la responsabilite du vendeur est engagee, avec la SARL vous etes protege alors qu'avec la SCI tous les biens personnels et professionnels y passent....

bref pour moi c'est soit une SARL soit si on veut garder une liberte statutaire plus importante auquel cas on choisit une SAS (le must a priori pour cette affaire...)

maintenant il lui faudra aller voir un avocat qui lui creera le montage financier necessaire a ses operations

en plus comme il veut faire de nouvelles operations par la suite, il a tout interet a creer une

telle structure Image not found or type unknown

Par **gerald**, le **10/10/2006** à **16:18**

oui mais l'apport en société d'immeuble risque de réveiller le fisc..?..

Par **bonbon85**, le **11/10/2006** à **08:20**

:))

je suis d'accord avec jeecy mais aussi avec camille Image not found or type unknown

je lui aurais conseiller une SCI s'il été novice dans ce secteur mais il en déjà crée une. je pense que s'il en fait encore une autre avec la charge qu'implique ces ventes il va etre imposer sur la fortune!! et puis il est vrai que je crois qu'on a pas le droit de vendre plus de 3 maisons mais j'avoue que je vois pas où je peux rechercher cette loi ou ce décret... donc c'est là que je rejoins jeecy et je lui dirais bien de faire une SARL mais il sera quand meme imposé à 33% des bénéfices (je me suis renseignée) de plus la sarl ne se monte pas toute seule sinon eurl!! et son cousin a une profession libérale et j'ai peur que selon sa convention collective, il ne pourra pas signer les statuts avec mon pote pour cause d'incompatibilité. est il prudent sil le fait avec sa femme?

Par **bonbon85**, le **11/10/2006** à **08:21**

[quote:2330lycc]oui mais l'apport en société d'immeuble risque de réveiller le fisc..?.. que veux tu dire par là?[/quote:2330lycc]

Par **Olivier**, le **11/10/2006** à **13:22**

l'apport en société d'un immeuble entraîne l'imposition des plus values...