

# LES ESSENTIELS

La vente à soi-même via une Société Civile (Objet plus large que la SCI) à l'IS

## LE PRINCIPE

## EN PRATIQUE

### 1ere étape : Evaluer le(s) Bien(s) Immobilier(s)

Estimation du (des) bien (s).

Il faut anticiper l'éventuelle plus-value et le capital restant dû, s'il y a encore un prêt (des prêts) ainsi que des frais d'achat pour visualiser le cash que cela peut générer.

Exemple : Un Immeuble estimé à 400k€ (24k€ de loyer)

CRD : 50k€ et Impôt sur la PV de 25k€

Droits d'enregistrements et frais notariés : 32k€

Frais dossier et garantie 5k€

Valeur Nette  $400 - (50 + 25 + 32 + 5) = 288$

### 2e étape : Compromis de vente

La SC achète le bien avec apport et financement (cela peut être en 100% apport)

Il faut ici anticiper les frais d'emprunt (garantie + frais de dossier) + frais d'enregistrements et notariés.

La SC achète avec un financement de 300k€ et apport de 100k€. (Lever de l'endettement)

ACTIF	PASSIF
Immeuble 400k€	Parts Sociales 1k€
Liquidité 1k€	Emprunts 300k€
	CCA 100k€

### 3e étape : Réinvestissement de la vente

La SC va reverser sur les comptes perso le prix de la vente - les frais liés à celle-ci.

Il est possible de réinvestir tout ou partie dans la SC en compte courant d'associé pour un autre projet Immobilier ou SCPI.

Dans l'idée, il est possible de réinvestir la création de richesse générée par l'emprunt -frais -apport soit ici 188k€. (Lever Comptable et Fiscal)

ACTIF	PASSIF
Immeuble 400k€	Parts Sociales 1k€
Autres 188k€	Emprunts 300k€
Liquidité 1k€	CCA 288k€

### 4e étape : Optimisation de la transmission

Dans le temps, il est possible de procéder à une donation en démembrement des parts sociales de la SC pour garder la main sur les revenus de l'usufruit et transmettre les murs avec la nue-propriété aux enfants par exemple.

Des années plus-tard (Idéalement avant 71 ans), avec réévaluation des biens et baisse de l'encours des prêts, donation de la NP des PS (Lever Comptable et Fiscal)

ACTIF	PASSIF
Immeuble 450k€	Parts Sociales 238k€
Autres 210k€	Emprunts 150k€
Liquidité 15k€	CCA 287k€

### Ce qu'il faut retenir

Ceci est une première approche de ce type de montage qu'il faut analyser également à travers les revenus de la SC, il faut étudier tous les paramètres sans oublier aussi les contraintes du montage à savoir la plus-value en cas de vente et la double taxation IS et sur les dividendes lorsque les CCA sont épuisés ou inexistant, il faut pouvoir apprécier ce montage dans le temps avec une approche globale.