**SCI édition 7 – Mise à jour au 25 juin 2013**

**Page 170**

**Acquisition en N**

**•** L’immeuble est en cours de construction ⇨c’est la TVA qui s’applique. Elle n’est pas récupérable car il s’agit d’un immeuble à usage d’habitation : 500 000 x 20 % = 100 000 €.

**•** Il faut y ajouter la taxe de publicité foncière au taux de 0,60 % : 500 000 x0,60 % = 3 000 €.

**Page 173**

**Dans le cas n° 42**

La SCI encaissera en principe un loyer HT inférieur de 20 % à celui du marché.

**Page 175**

**Dans le tableau**

les locations meublées à usage d’habitation accompagnées de prestations parahôtelières sont imposées à 10 %.

**Page 205**

**Dans le tableau**

**Ligne « Imposition de la plus-value de cession des parts sociales »**

Pour la colonne IR, ajouter avant le texte actuel :

La plus-value de cession des parts sociales est imposée comme une **cession d’immeuble** car la SCI est une société à prépondérance immobilière.

Pour la colonne IS, ajouter avant le texte actuel :

La plus-value de cession des parts sociales est imposée comme une **cession de titres** car la SCI a opté pour l’IS.

**Page 228**

L’ISF est calculé par foyer fiscal comme l’impôt sur le revenu. On additionne donc la

fortune du mari, de sa femme et de ses enfants mineurs non émancipés. Si le mari

et la femme ont chacun une fortune de 700 000 €, ils seront soumis à l’ISF car leur

fortune globale (1 400 000 €) dépasse 1 300 000 €.

**Page 229**

**Supprimer le texte :**

**Procédures collectives**

**Le Code de commerce** sanctionne à titre personnel les associés dirigeants d’une

société à l’encontre de laquelle il est relevé l’absence d’une comptabilité. Ces sanctions

s’appliquent également lorsque les dirigeants ne sont pas associés.

**Page 234**

Dans le tableau, remplacer la ligne « Redressement et liquidation judiciaire » par

|  |  |
| --- | --- |
| **Procédures collectives** | **Le Code de commerce** sanctionne à titre personnel les associés dirigeants d’une  société à l’encontre de laquelle il est relevé l’absence d’une comptabilité. Ces sanctions s’appliquent également lorsque les dirigeants ne sont pas associés. |

**Page 268**

***Le titre du tableau devient :***

**SCI à l’IR et exonérations des plus-values**

**Cession de l’immeuble détenu par la SCI ou cession des parts sociales.**

**Page 310**

La SARL loue meublé et assure des prestations parahotelières. La location est donc soumise à la TVA au taux de 10 %. La TVA sur l’acquisition au taux de 20 % est récupérée.

Au final, la SCI facture à la SARL un loyer avec une TVA à 10 % et récupère la TVA sur l’acquisition de l’immeuble.

**Page 311**

Dans le schéma lire deux fois : Loyers à 10 %

**Dans le cas n° 73**

**Récupérer la TVA procure un avantage énorme de trésorerie !**

Pour déduire la TVA sur les achats, il faut collecter la TVA sur les ventes. Ainsi, la SCI qui collecte de la TVA à 10 % sur ses loyers, peut déduire la TVA à 20 % sur l’acquisition de son immeuble neuf. Elle récupère immédiatement la TVA sur l’immeuble et reverse la TVA exigible sur les loyers lors du paiement des loyers. Au final, c’est un jeu à somme nulle, mais qui procure un avantage de trésorerie immédiat.

Pour un appartement acheté 100 000 € HT, la SCI, qui a opté pour la TVA, récupère immédiatement 20 000 € de TVA. Si elle loue à un taux de 5 % du prix HT de l’immeuble, elle encaisse un loyer annuel de 5 000 € HT et reverse au Trésor public une TVA collectée de 500 €. Il faudra 40 ans pour assurer l’égalité entre la TVA déduite et la TVA collectée ! La SCI pourra faire fructifier ce décalage de trésorerie.

Au bout de 20 ans de location, la SCI peut cesser de soumettre ses loyers à la TVA (l’option pour la TVA est faite pour une période de 20 ans). La TVA sur l’acquisition ne peut pas être remise en cause car le délai de reversement de la TVA initialement déduite sur l’acquisition est expiré. Il en résulte un gain net de trésorerie de 10 000 €.

**Page 312**

Le taux réduit de 10 % s’applique si l’objet principal est la fourniture de logement.

**Page 314**

La SARL d’exploitation est créée *ex-nihilo*. Cela sécurise le montage

sur le plan fiscal car selon la doctrine administrative, le taux réduit de

10 % sur les loyers s’applique si l’objet principal de la société

d’exploitation est la fourniture de logements.

**Pages 328 et 329**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Pour l’IR | Pour l’IS |
| Taux d’impôt | Le taux marginal est très élevé… | … alors que le taux de l’IS de 15 % est faible. |
| Dividendes | Ils ne sont pas imposables… | ... alors qu’ils sont soumis au taux marginal d’impôt sur le revenu qui peut atteindre 45 %. L’abattement  de 40 % n’élimine pas la double imposition. De plus, ils subissent les prélèvements sociaux au taux  de 15,5 % calculés sur le dividende avant abattement. |

**Page 331**

*(exonération les 2 premières années)*

**Page 332**

Dans le tableau «Plan de financement… »

colonne « 1 », ligne « emprunt », mettre : - 17 672

colonne « 1 », ligne « trésorerie annuelle », mettre : - 10 442

Dans le tableau «Taux de rentabilité… »

colonne « 15 », ligne « valeur du bien TTC», mettre : 200 000

colonne « 15 », dernière ligne, mettre : 185 991

**Page 335**

**Dans l’index, ajouter «**Duflot »