



Donation d un terrain

Par Visiteur

Bonjour,

Exposé : En Juillet 1998 Acquisition d'un terrain de 1980 m2 Valeur d'achat+frais 34000 ? pour la construction de notre résidence principale -
Février 07 Réalisation d'un détachement parcellaire de 670 m2 en vue d'une nouvelle.Coût foncier actuel pour les 670 m2 : 75000 ?

Nous désirons créer une SCI Familiale avec nos 3 enfants et construire 2 logements locatifs sur ce terrain, en amortissement DE ROBIEN.

Notre question porte sur l'apport de la parcelle à la SCI:

1/ Doit elle se faire par donation en pleine propriété d'un 1/4 de la parcelle à chacun de nos enfnts qui l'apportent ensuite à la SCI.

De notre côté, nous apportons le 1/4 restant à la SCI => Nos enfnts détiennent 25% des parts du capital

2/Par donation d'1/3 du terrain à chacun des 3 enfnts qui en font l'apport à la SCI - Valeur déclarée du terrain 75000 ?,soit 25000 ?/enfnt

et nous apportons 25000 ? => répartition des parts identique

3/Nous vendons le terrain à la SCI

Qu elles seraient, pour chacune de ces solutions, les incidences fiscales, mais également en matière de +values, TVA, frais, etc

Est-ce possible d'amortir en DE ROBIEN ?

Les frais de TVA sont-ils imputables au même titre que les frais de notaire?

=> Qu elle est la solution la + favorable financièrement et la moins risquée fiscalement

Existe-t-il d'autres solutions ?

Je vous remercie sincèrement de l'attention que vous porterez à ma demande

Bien cordialement

Par Visiteur

Bonjour.

Tout d'abord, je tiens à vous remercier pour la lisibilité ainsi que la clarté de votre question. C'est assez rare pour être souligné.

S'agissant de votre problème, les deux première solutions sont fiscalement quasi similaires. Les donations que vous faites à vos enfants sont dans les deux cas non imposables. En conséquence, tout dépend selon que vous voulez vous même payer les 25 000 euros, telle que vous le prévoyez dans votre deuxième solution.

Si vous vendez le terrain à la SCI, la SCI se retrouvera totalement déficitaire et vous devrez assumez les frais de vente de l'immeuble. C'est quand même plus chère qu'un simple apport. Qui plus est, dans ce dernier cas, vous allez être imposé sur la plus value lors de la vente. Tandis que si vous l'apportez, pas de plus value.

Oui, à priori, vous pouvez amortir en De robien à partir du moment où vous respectez les conditions telles que le fait de le louer dans les 12 mois qui suivent l'achèvement de l'immeuble par exemple.

Vous parles de quels frais de TVA?

En conclusion, les deux premières solutions semblent être les plus avantageuses. Ceci à prendre avec des pincettes dans la mesure où un contrôle plus approfondi de votre patrimoine et de vos besoins permettra d'en savoir plus. Malheureusement, difficilement réalisable sur internet.

Au plaisir de vous lire,