

<http://finance.aol.fr/matchimmobilier-sci-ou-indivision-{}|article/2010032410501709079215>

Publicité
 ACCUEIL AOL | WEBMAIL | AIM | SHOPPING | ACTUALITÉ | PHOTOS | RENCONTRES | MÉTÉO | ASSISTANCE | CONTACTS AOL | AOL EN PAGE D'ACCUEIL | REJOIGNEZ-NOUS

Web Cotations | Images | Vidéo | Shopping

RECHERCHE

Se connecter

Powered by Google

ACCUEIL | BOURSE | INVESTISSEMENT | ECONOMIE | MES PORTEFEUILLES | ASSURANCES | IMMOBILIER | GÉRER SON BUDGET | DOSSIERS SPÉCIAUX

Cours pour:

MATCH Immobilier : SCI ou indivision ?

Le 24 mars 2010 à 19H01 - Les Echos

1. Caractéristiques de l'indivision

Un investisseur privé désire détenir un bien immobilier avec des parents ou des tiers. Pour cet achat en commun, il s'interroge sur l'indivision ou la SCI. Avec le concours de Cyrus Conseil, voici un comparatif entre le fonctionnement du régime de l'indivision et celui de la SCI (société civile immobilière). Selon le code civil, nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision. D'où le risque permanent de partage. Cependant la conclusion d'une convention d'indivision permet - sous certaines conditions - d'assurer une relative stabilité.

Revenus et charges Les éventuels revenus sont partagés entre les indivisaires, en fonction de leurs droits dans l'indivision. Les frais sont à la charge de chacun, dans les mêmes proportions.

Imposition des revenus En cas de revenus fonciers inférieurs à 15.000 euros par an, possibilité d'opter pour le régime micro foncier (loi de finances pour 2002).

Occupation du bien Sauf convention contraire, l'indivisaire occupant le bien immobilier doit verser une indemnité aux autres indivisaires.

Cession des droits ou des parts Possibilité de céder des droits indivis à des membres de l'indivision ou à des personnes étrangères. Dans ce cas, les indivisaires bénéficient d'un droit de préemption. Imposition des éventuelles plus-values immobilières, en proportion des droits indivis

Cession du bien Principe : unanimité des indivisaires. Mais il y a la possibilité sous conditions pour un indivisaire titulaire d'au moins les 2/3 des droits indivis d'être autorisé par le TGI à vendre. Imposition des éventuelles plus-values immobilières, en proportion des droits indivis.

L'avis de Cyrus Conseil Solution souple et peu coûteuse pour acquérir un bien à plusieurs, l'indivision reste fragile et aléatoire. En outre, elle nécessite une véritable entente entre les indivisaires. En cas de divergence d'intérêt entre les parties, elle se transforme en piège. A la différence de la SCI où l'on peut prévoir des règles de sortie, l'indivision manque de visibilité. Un danger que doivent prendre en compte des époux mariés sous le régime de la séparation de biens ou des concubins ou encore des partenaires pacés souhaitant réaliser une acquisition immobilière en commun.

2. Caractéristiques de la SCI

Une fois définis, les statuts sont enregistrés. Une fois immatriculée, la SCI a une personnalité morale distincte de celle de ses associés. Pas de minimum pour le capital social. Responsabilité indéfinie des associés pour les dettes sociales et proportionnelle à leur détention du capital social (attention aux associés mineurs). Nécessité d'effectuer des formalités annuelles (assemblée générale et publication de bilan notamment).

Revenus et charges Les éventuels revenus sont partagés entre les associés, soit en fonction de leurs droits dans la société, soit en fonction d'une clause de répartition inégalitaire. Les frais sont à la charge de chacun, dans les mêmes proportions.

Imposition des revenus Sauf exception, la SCI est imposée à l'IR. A ce titre, une déclaration n°2072 doit être remplie chaque année. Pas de possibilité d'opter pour le régime micro foncier.

Occupation du bien Possibilité de mettre un bien immobilier à la disposition d'un associé, soit gratuitement, soit en lui louant au prix du marché.

Cession des droits ou des parts Nécessité, en général d'obtenir l'agrément des autres associés. Ces derniers bénéficient d'un droit de préemption, en cas de vente à des personnes étrangères. Imposition des éventuelles plus-values immobilières, au niveau de chaque associé. Coefficient d'érosion monétaire en fonction de la date d'acquisition des parts et non du bien. Pas d'exonération de la plus-value en cas de vente de parts pour l'associé qui occupe le bien au titre de la résidence principale.

A VOTRE AVIS ?

Etes-vous satisfait par le report sine die de la taxe carbone ?

Oui. Son application en pleine crise était une mauvaise idée

Non. L'urgence écologique ne peut pas attendre.

Publicité

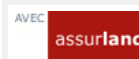
Calculateurs immobiliers

- Simuler son prêt
- Acheter ou louer

Calculateurs et outils

- Calculez le montant de votre loyer
- Calculez votre vrai budget habitation
- Comparez le coût de l'essence et du diesel
- Calculez le coût du carburant auto
- Calculez l'augmentation de salaire
- Calculez l'écart de salaire entre brut et net
- Calculez votre temps partiel
- Calculez le coût du café au bureau
- Trouvez pour quel métier vous êtes fait
- Calculez une bourse d'études

Nos partenaires



Avec ASSURLAND, économisez sur vos tarifs d'assurance. Comparez les offres et garanties de 48 assureurs !

Annonces immobilières : Trouvez le bien immobilier de vos rêves avec + de 1 400 000 annonces

Emplois & carrières : mettez toutes les chances de votre côté pour trouver le job qu'il vous faut !

- BOURSE**
- Bourse
 - Entreprises et Marchés
 - Change-Devises
 - Mes portefeuilles
 - Créer un portefeuille
 - Guide Portefeuille
 - Portefeuille FAQ
 - Investissement
 - Actualités financières
 - Economie
- MON ARGENT**
- Dossiers spéciaux
 - Nos dossiers
 - En images
 - Quiz Finance
- Assurances**
- Accueil
 - Assurance auto
 - Assurance moto
 - Assurance habitation
 - Assurance vie
 - Assurance santé
 - Assurance prêt
 - News assurances
- Immobilier**
- Guide immo Nouveau
 - Annonces immobilières
 - Créer une alerte immo
 - Le baromètre des prix
 - Estimer un bien
 - Simuler un prêt
 - Acheter ou louer
 - Gérer son budget
 - Accueil
 - Auto
 - Famille
 - Habitation
 - Travail
 - Vie étudiante
 - Spécial Impôts**
 - Déclaration de revenus

<http://finance.aol.fr/matchimmobilier-sci-ou-indivision-{}|article/2010032410501709079215>

Autres impôts
 Calculeurs impôts

EMPLOI

Accueil
 Les offres disponibles
 Espace candidat

Cession du bienPossible, en vertu des règles définies par les statuts. Imposition des éventuelles plus-values immobilières calculées au niveau de la société. (en fonction de la date d'achat du bien par la SCI). L'associé qui occupe le bien à titre de résidence principale peut bénéficier de l'exonération au titre de la cession du bien par la SCI.

L'avis de Cyrus ConseilL'acquisition d'un bien immobilier par le biais d'une SCI ne permet pas de se prévaloir du délai de rétractation ou de réflexion prévu par la loi SRU du 13 décembre 2001. En outre, elle ne bénéficie pas de la protection de la loi Scrivener (acquisition sous la condition suspensive de l'obtention du prêt). En cas de succession, le droit viager au logement et le droit temporaire au logement sont inapplicables à la résidence détenue par le biais d'une SCI. Le contribuable n'a pas droit à l'abattement de 30% existant en ISF pour la détention de la résidence principale en direct. Solution nécessitant des formalités lors de la constitution et durant la détention, pour acquérir un bien avec des tiers ou d'autres membres de sa famille, la SCI définit plus clairement et de manière plus protectrice, les droits de chaque associé. Bon outil en cas de préoccupation actuelle ou future de transmission de patrimoine, la SCI ne procure aucun avantage au regard de l'impôt sur le revenu.

Lire également dans la rubrique " finances personnelles "

Dernière mise à jour le: Jeudi 25 Mars 2010, 13:31

Ajoutez:

A lire absolument: 0 % 0 % 0 VOIX PARTAGER

{ Joignez-vous à la conversation }

ECRIRE UN COMMENTAIRE

Vous devez préalablement vous identifier ou vous inscrire pour poster un commentaire

* Nom visible à l'écran (Identifiant et adresse email ne sont pas autorisés)

Entrez vos commentaires ici.

En soumettant votre commentaire vous reconnaissez accepter les [Conditions d'utilisation d'AOL](#). Si un commentaire vous semble contrevenir aux Conditions d'utilisation, vous pouvez le signaler en cliquant sur "Signaler un abus".

Guide d'utilisation

Veuillez trouver ci-dessous quelques unes des règles de bonne conduite en matière de commentaires sur AOL.

- Veuillez ne pas poster de commentaires qui pourraient contrevenir aux Conditions d'utilisation et notamment des commentaires illégaux, diffamatoires, abusifs, intimidants, blessants, misogynes, homophobes ou racistes;
- Assurez-vous que votre commentaire soit en rapport avec le sujet de l'article commenté!
- Evitez de multiplier le nombre de commentaires postés pour un sujet donné;
- Merci de ne pas publier d'informations personnelles notamment sur de tierces personnes.
- Vous ne devez pas utiliser les commentaires à des fins commerciales (publicité, promotion de produits ou de services) ni insérer de liens hypertextes;
- Vous ne devez pas vous faire passer pour une autre personne et devez garder à l'esprit les règles de bonne conduite sur Internet édictées par la [Nétiquette](#).
- Veuillez noter que pour des raisons de sécurité, le nom visible à l'écran que vous avez indiqué et qui s'affiche à côté de votre commentaire est associé à votre Compte AOL.

<http://finance.aol.fr/matchimmobilier-sci-ou-indivision-{}article/2010032410501709079215>

[AIM](#) | [Alertes](#) | [Chat](#) | [Mobile](#) | [Photo](#) | [Toolbar](#) | [Web Favoris](#) | [WebMail](#) | [Winamp](#) | [Bourse](#) | [Femmes](#) | [Football](#) | [Infos](#) | [Jeux](#) | [Météo](#) | [Mobile](#) | [People](#) | [Shopping](#) | [Sport](#) | [Voiture](#) | [Voyage](#) |
Tous les services AOL.

[Conditions d'utilisation](#) | [Politique de confidentialité](#) | [Signaler un abus](#) | [Contacts AOL](#) | [Assistance](#) - Copyright © AOL. Tous droits réservés

AOL finance : consultez les tendances de l'économie et l'actualité financière. Gérer votre budget et votre patrimoine immobilier en ligne. Consultez les cours de la bourse, vos actions, sicav et warrants. Assurez la gestion de votre portefeuille et de vos investissements. Comparez les tarifs d'assurance auto et moto, assurance immobilier et prêt, d'assurance santé et d'assurance vie. Toute l'économie avec Les Echos - Archives D'Article