

Acheter de l'immo avec une sarl

Avantages

Le bien immobilier étant inscrit à l'actif de la société, on peut déduire les frais d'acquisition et toutes les charges liées à la propriété, ce qui vient diminuer le résultat imposable. Il est ainsi possible de **comptabiliser des amortissements**.

La société pourra déduire la **TVA** grevant l'acquisition de l'immeuble

si le bien est utilisé pour les besoins de l'activité, son acquisition par la société permettra d'échapper au paiement d'un loyer.

Les inconvénients potentiels de cet achat

l'immeuble détenu par la société d'exploitation sera exposé aux risques financiers de celle-ci. En effet, inscrit à l'actif, il fera partie des gages des créanciers professionnels si l'activité périclité.

le bien viendra artificiellement majorer la valeur de l'entreprise, ce qui rendra sa cession plus délicate. En effet, le cessionnaire pourra vouloir acquérir uniquement le **fond de commerce** et non l'immeuble inscrit à l'actif.

le régime des **plus values immobilières** des sociétés soumises à l'IS est rigoureux. : aucun abattement pour durée de détention ne s'appliquera, mais les amortissements déjà déduits devront être réintégrés.

Exemple :

Si un bien, inscrit 100 000 euros à l'actif et ayant fait l'objet de 50 000 euros d'amortissement est revendu 200 000 euros, le montant de la plus-value imposable sera de :

$200\ 000 - (100\ 000 - 50\ 000) = 150\ 000$ euros.

"frais de notaire" 8% du prix dans l'ancien , 3% dans le neuf

une charge, pour être déductible, doit être exposée dans l'intérêt de l'entreprise et doit donc avoir un lien avec l'activité de celle-ci.

Par ailleurs, une dépense engagée au profit d'un dirigeant pourra constituer un avantage en nature qui viendra augmenter le revenu imposable de celui-ci.

Les avantages en nature qui ne sont ni identifiés explicitement en comptabilité, ni inscrits sur le relevé des frais généraux sont considérés comme des avantages occultes, imposés dans la catégories des revenus des capitaux mobiliers pour le bénéficiaire et réintégrés dans le bénéfice de la société.