



## Achat bien immo par SCI / risque d'abus de droit fiscal

Par **Zabeth78**, le **18/11/2019** à **15:14**

Bonjour,

Cas de l'achat d'un bien immobilier par une SCI

Pour simplifier la lecture j'indique P = père et F= fille unique (moi)

- a) SCI à l'IR avec 2 associés : F 1% et SERARL 99% (composé de 50%P et 50% F)
- b) La SCI a un unique bien : 1 appartement qui sera la résidence principale de F (associée de la SCI)
- c) Le bien sera loué en location nue à F
- d) Projet que P verse à F une pension alimentaire mensuelle permettant à F de payer les loyers à la SCI alors qu'il n'y a pas objectivement d'obligation alimentaire avérée
- e) Il n'y aura aucuns travaux mais 1 emprunt bancaire sur 15 ans, donc intérêt du prêt et charges copro seront défiscalisées. L'objectif étant de défiscaliser les revenus de la SERARL si j'ai bien compris ...

J'ai 4 questions :

- 1) Est-ce que les loyers ne risquent pas d'être considérés comme "fictifs" ?

2) N'y a-t-il pas un risque d'abus de droit fiscal ?

3) Est-ce qu'une unique donation (à la place d'une pension alimentaire) ne serait pas préférable ?

4) Serait-il préférable de louer le bien à une tierce personne, non associée de la SCI ?

Bien à vous,

Zabeth78

Par **francis050350**, le **06/01/2020** à **16:14**

Bonjour ,

Hélas votre affaire telle que présentée est mal partie

Le seul risque est que le fisc qualifie "la pseudo pension alimentaire " en donation .

QUESTION : Quel est le montant des paiements annuels par le père car tant que cela ne dépassera pas 100 KE ce sera une donation déguisée mais par de taxation ( seulement abattement épuisé )

Pour le montage il faut que le loyer soit versé et surtout que le père verse annuellement une somme égale .

**SURTOUT NE JAMAIS DIRE CE QUE VOUS AVEZ DIT ; AU FISC**

L'abus de droit en cas de défiscalisation ne saura jouer que s'il n'y a aucun versement de loyer et "motus et bouche cousues" sur les versements du père .

Il ne faut jamais en dire trop mais en l'espèce toujours garder une présentation régulière de l'affaire / LOYER PAYES :