

Droit et Immobilier

Le cabinet grenoblois Groupe CDMF-Avocats présente dans *Beaux Quartiers* une rubrique expert sur le droit de l'immobilier, à retrouver au fil des numéros ! Suivez l'actualité du droit de l'immobilier sur Twitter, la page Facebook du cabinet CDMF-Avocats et son site internet www.cdmf-avocats.com



De gauche à droite : Me Jean Luc Medina, Alexandre Tosoni, Me Thierry Lebrun, Roxane Genault.

TROIS QUESTIONS À : Thierry Lebrun, avocat au Barreau de Grenoble, associé au sein du cabinet CDMF-Avocats Conseil.

La SCI est intéressante en matière de gestion patrimoniale mais est-elle avantageuse pour la transmission des biens ?

En présence de plusieurs héritiers, elle permet d'organiser la succession à l'avance. Les parents peuvent, par exemple, faire de leur vivant donation à leurs enfants de parts sociales en nue-propriété et conserver l'usufruit, ce qui leur permettra soit d'habiter dans le bien soit d'en percevoir les revenus s'il est loué. Lors de la succession, l'usufruit des parts reviendra automatiquement aux nu-propriétaires selon la répartition décidée antérieurement.

Quels sont les attraits de la SCI au niveau fiscal ?

La SCI est soumise de plein droit à l'impôt sur le revenu. Le bénéficiaire est imposable au titre des revenus fonciers au niveau de chaque associé, proportionnellement au nombre de parts sociales qu'il détient. Le revenu foncier subit en outre la taxation au titre des prélèvements sociaux (15,5% actuellement). Ceci peut devenir délicat financièrement lorsque le bien immobilier est financé par un emprunt : les intérêts d'emprunt étant seuls déductibles, la fiscalisation porte sur le remboursement du capital de l'emprunt, une somme qui ne reste pas en possession de la SCI.

Existe-t-il une autre solution ?

En pratique, il est de plus en plus conseillé d'opter pour l'impôt sur les sociétés (option irrévocable) bien que cette solution présente certaines limites. Le financement de l'immobilier n'impacte pas la fiscalité personnelle des dirigeants puisque le résultat bénéficiaire imposable est calculé au niveau de la SCI. Cette option permet d'amortir l'immeuble et réduire, voire d'échapper, à toute imposition pendant plusieurs années. •

À savoir

► Réforme du droit du divorce par consentement mutuel et coût :

À compter du 1^{er} janvier 2017, le divorce par consentement mutuel ne nécessite plus le passage devant le tribunal.

Deux avocats doivent concrétiser l'accord des parties par un acte, contre signé par les deux avocats, déposé et enregistré au rang des minutes d'un notaire, pour un coût de 42 euros.

Les honoraires d'avocat sont libres.

Le département droit de la famille du cabinet CDMF-AVOCATS propose le divorce par consentement mutuel basic au tarif de 900 € HT.

Renseignements au 04 76 48 89 70

► Construction : abaissement du seuil à 150 m²

Le décret du 14 décembre 2016 fixe à 150 m², au lieu de 170 m², le seuil au-delà duquel les personnes physiques sont tenues de recourir à un architecte.

► Copropriété : équipements communs et participation aux charges

Par arrêt du 22 septembre 2016, la Cour de Cassation a précisé que même si un copropriétaire n'utilise jamais un équipement commun, dès lors qu'il est susceptible de s'en servir, il devra participer aux charges.

CLUB DROIT ET IMMOBILIER

Grand succès du premier rendez-vous. Une soixantaine des principaux acteurs de l'immobilier grenoblois se sont retrouvés autour de sept thèmes d'actualité en matière de droit de l'immobilier le 17 janvier 2017.

Prochaine réunion en septembre 2017. Inscription au Club par mail à : clubdroitetimmobilier@gmail.com

GROUPE CDMF-AVOCATS

Cabinet Thierry Lebrun

1, place Firmin Gautier
38000 Grenoble

Tél. : 04 76 15 39 16

t.lebrun@cdmf-avocats.com