Image not found or type unknown

SC PAT, SCI, SARL comment choisir, rédiger et organiser ?

Par **leonard54545757**, le **24/08/2016** à **15:23**

Bonjour tout le monde,

Voilà je viens vers vous car mon père souhaite donner de son vivant à ma soeur et moi un appartement (passage chez le notaire obligatoire). Il veut au préalable que je crée une société, dont l'objet social ne serait pas seulement immobilier (par anticipation à d'autres biens mobiliers à transmettre).

Alors en cherchant sur la toile, je suis tombé sur une Société Civile de Patrimoine (http://www.leblogpatrimoine.com/strategie/constituer-une-societe-civile-patrimoniale-sc-pat-plutot-quune-societe-civile-immobiliere-sci.html) dont l'objet social est "*l'acquisition de biens et droits immobiliers, destinés à être loués, l'acquisition et la gestion de valeurs mobilières, actions, parts sociales, parts d'intérêts et, généralement, toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à cet objet à la condition expresse que le caractère civil de la société ne soit pas modifié.*".

Alors je me demandais un peu quelle est l'imposition sur ce type de société ?
En effet j'ai l'impression qu'elle mélange une SCI (donc impôt sur les revenus foncier si la location est non meublée) avec une SC Portefeuille (revenus mobiliers). Donc tout serait basé sur l'IR et donc le taux d'imposition dépendrait de notre tranche d'imposition ?

Avez-vous des exemples de statuts pour ce genre de société que je puisse adapter ?

De même, en farfoullant sur la toile on préconise un capital variable pour une SCI (https://www.legalstart.fr/fiches-pratiques/sci/pourquoi-creer-une-sci-a-capital-variable/).
En effet, cela permet d'éviter en cas de changement de capital, de changer les statuts avec la procédure qui suit (AGE+PV+Publication au tiers+enregistrement aux impôts+formalités auprès du Greffe du TC ou du CFE) et d'éviter des coûts liés à cela.

Alors j'ai quelques questions :
- Est-il possible de faire un capital variable pour une SC Pat ?
- Quels sont les avantages/inconvénients de faire un capital variable sur une SC Pat (les mêmes qu'une SCI ?).
- La fourchette du capital doit-elle être mesurée ou on peut par exemple mettre un capital minimum de 1 euros et un capital maximun à 100 Millions d'euros ?
Avez-vous des exemples de clauses statutaires sur le capital variable d'une société qui pourraient m'aider à la rédaction de notre SC Pat ?

Enfin, je me demandais dans un même temps l'intérêt de créer une SCI qui détient les murs d'un appartement, et qui va le louer ensuite à une SARL, qui elle même va le louer à un particulier.
Le seul avantage que j'ai trouvé est de pouvoir louer cet appartement en meublé (car une activité commerciale) mais alors pourquoi ne pas directement créer une SARL ?
Voilà c'est juste par pure curiosité :D.

En vous remerciant,
Respectueusement
LL

Par **simon huet**, le **02/02/2017** à **11:08**

Bonjour
J'ai un client qui est confronté à la même problématique. Malheureusement, nous n'avons pas encore trouvé à ce jour, avec notre conseil juridique la solution "idéale". Je reviendrai vers vous si nous aboutissons.
Simon, http://entreprise-solutions.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés