

Guillerand Hervé

De: Guillerand Hervé <herve.guillerand@wanadoo.fr>
Envoyé: vendredi 4 mai 2018 15:11
À: 'jean.guillerminet@dgl.fr'
Cc: 'didier.thomas78@gmail.com'; 'eric.thomas78000@gmail.com'; SCI Michel THOMAS
Objet: SCI MICHEL THOMAS

Cher Monsieur,

Merci de votre envoi qui permet d'évaluer les parts.

Pour l'actif, on peut retenir 6 390 500 €
(6 414 000 € + 6 367 000 €)/2

Pour le passif, les comptes courants familiaux ne sont plus pris en compte pour l'IFI, reste :

- Les emprunts divers : 164 807 € (dépôts de garantie)
- Les dettes diverses : 13 546 €
- Les taxes TVA : 4 988 € (+ taxes foncières)
- Taxe foncière : 25 000 €
- Autres dettes : 9 489 €

217 830 €

Soit une valeur nette d'environ : 6 390 500 € - 218 000 € = 6 172 500 €

Soit valeur de la part : 6 172 500 € / 1 500 parts = 4 115 € pour un usufruit ou une pleine propriété

Cordialement

Hervé GUILLERAND

Hervé GUILLERAND
Avocat à la Cour
Spécialiste en Droit fiscal

COPIE
pour information

DGL EXPERTS CONSEILS
Monsieur Jean GUILLERMINET
Expert-comptable
Par mail

Versailles, le 13 avril 2018

Cher Monsieur,

Merci pour votre prompte réponse.

L'évaluation du bien peut être effectuée selon son rendement s'agissant d'un immeuble de rapport.

Voir réponses ministérielles Assemblée Nationale Edouard FREDERIC DUPONT JO du 16/06/1991 page 3724, Jacques REMILLER JO du 17/02/2009 page 1569.

Pour cela, je vous remercie de m'indiquer le montant du loyer brut HT de l'année 2017.

L'évaluation directe à partir des mètres carrés bâtis et non bâtis est beaucoup plus délicate faute d'éléments de comparaison disponibles.

Toutefois, pour recouper l'évaluation par la méthode du rendement, j'effectuerai une évaluation directe avec un abattement pour occupation commerciale.

Enfin, j'ai besoin également de connaître le passif au 1^{er} janvier 2018 de la SCI MICHEL THOMAS sachant que dans le dispositif prévu par l'IFI les comptes courants d'associés ne sont plus déductibles.

Les modalités de calcul du passif seront à vérifier dans les commentaires que va publier l'Administration.

Recevez, Cher Monsieur, l'assurance de mes sentiments dévoués et cordiaux.



Hervé GUILLERAND

Copie : Madame Anne-Marie THOMAS
Monsieur Thibault THOMAS
Monsieur Eric THOMAS
Monsieur Didier THOMAS

Hervé GUILLERAND
Avocat à la Cour
Spécialiste en Droit fiscal

à élaborer

Madame Anne-Marie THOMAS
67 boulevard Exelmans
75016 PARIS

Versailles, le 12 avril 2018

Chère Madame,

Pour votre information, vous trouverez sous ce pli copies des lettres adressées à Messieurs Eric et Thibault THOMAS.

Je vous en souhaite bonne réception.

Recevez, Chère Madame, l'assurance de mes sentiments dévoués.



Hervé GUILLERAND

PJ

Hervé GUILLERAND
Avocat à la Cour
Spécialiste en Droit fiscal

COPIE

Monsieur Eric THOMAS
E-mail : eric.thomas78000@gmail.com

Versailles, le 9 avril 2018

Cher Monsieur,

Cette année, pour l'Impôt sur la Fortune Immobilière qui remplace l'impôt de solidarité sur la fortune, il est exigé la souscription d'une déclaration des biens détaillée.

La valeur de chaque part de la SCI à déclarer apparaîtra donc sur chacune des déclarations des quatre associés.

Dans cette perspective, votre frère, Monsieur Didier THOMAS, souhaite que cette valeur soit fixée en commun à partir des données fournies par l'Expert-comptable pour le passif et selon la valeur vénale des biens immobiliers appartenant à la SCI pour l'actif.

Je me tiens à votre disposition pour échanger à ce sujet.

Recevez, Cher Monsieur, l'assurance de mes sentiments dévoués et cordiaux



Hervé GUILLERAND

Hervé GUILLERAND
Avocat à la Cour
Spécialiste en Droit fiscal

COPIE

Monsieur Thibault THOMAS
E-mail : scimt@sfr.fr

Versailles, le 9 avril 2018

Cher Monsieur,

Cette année, pour l'Impôt sur la Fortune Immobilière qui remplace l'impôt de solidarité sur la fortune, il est exigé la souscription d'une déclaration des biens détaillée.

La valeur de chaque part de la SCI à déclarer apparaîtra donc sur chacune des déclarations des quatre associés.

Dans cette perspective, votre frère, Monsieur Didier THOMAS, souhaite que cette valeur soit fixée en commun à partir des données fournies par l'Expert-comptable pour le passif et selon la valeur vénale des biens immobiliers appartenant à la SCI pour l'actif.

Je me tiens à votre disposition pour échanger à ce sujet.

Recevez, Cher Monsieur, l'assurance de mes sentiments dévoués et cordiaux



Hervé GUILLERAND