



Toulouse, le 4 janvier 2024

Les atouts de la SARL de famille en LMNP

Par Philippe Lauzeral, Directeur général de Finzzle Groupe

A l'heure où les investisseurs immobiliers recherchent des solutions innovantes ou différentes pour maximiser leurs rendements et optimiser leur facture fiscale, une réflexion sur la Société à Responsabilité Limitée (SARL) familiale s'impose. Comme sa cousine la Société Civile Immobilière (SCI) familiale, elle permet à plusieurs membres d'une famille d'héberger leurs biens immobiliers au sein d'une société. Cette structure juridique s'avère cependant plus flexible et avantageuse notamment dans le cadre d'une stratégie d'investissement en LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel).

Flexibilité du statut de SARL Familiale et optimisation fiscale

Contrairement à la SCI, la structure juridique de la SARL familiale permet, tout en étant soumise à l'impôt sur le revenu, de louer son patrimoine immobilier en meublé et profiter des avantages du statut de Loueur en Meublé Non Professionnel. Plus encore, la SARL de famille offrira la possibilité d'opter pour le régime de la TVA (et donc de la déduire du prix d'acquisition) dans le cadre de la mise en location d'un bien en résidences de services, incluant la fourniture de prestations para-hôtelières.

L'option à l'IR est possible sans limite de temps et permet, notamment, d'éviter la double imposition caractéristique de l'impôt sur les sociétés. En effet, l'impôt sera directement payé par les associés (on parle alors de transparence fiscale).

À noter que pour que la SARL soit qualifiée de SARL familiale et conserve la possibilité d'être soumise à l'IR, il faut impérativement remplir deux conditions :

- conserver le caractère familial : les associés doivent être membres de la même famille et « affiliés en chaîne », c'est-à-dire grands-parents + parents + enfants ou parents + enfants ;
- et la société doit avoir une activité commerciale (uniquement de la location meublée et pas de location nue, ni de période de jouissance gratuite).

En matière de financement, la SARL de famille offre la possibilité d'utiliser le levier du compte courant d'associé. Un associé apporte des fonds à la SARL, qui rémunérera cet apport, sans que cela ne soit obligatoire. Ainsi, l'apport en compte courant d'associé évite à la SARL de souscrire un prêt bancaire.

D'un point de vue opérationnel et organisationnel, passer par une SARL familiale en LMNP permet une répartition flexible des revenus entre les membres de la famille, contribuant ainsi à une gestion optimisée.

Galivel&A

Contact Presse Galivel & Associés

Avantages du LMNP

Outre la récupération de TVA évoquée plus haut, un des principaux avantages liés au statut LMNP reste la possibilité, dans le cadre du régime d'imposition dit « réel » d'amortir le prix du bien immobilier (sur 25 à 40 ans) hors foncier et le prix des meubles (sur 5 à 10 ans). Cela reviendra à déduire chaque année de ses revenus issus de la location meublée (BIC) une partie du prix du bien et des meubles, réduisant ainsi le montant de l'impôt à payer, et pouvant même le ramener à 0. Pour ceux qui le souhaitent, le choix du régime d'imposition dit « micro-BIC » permettra sous-conditions, d'appliquer un abattement forfaitaire de 50% sur le montant des revenus BIC (contre 30% dans le cadre de la location nue).

A noter que chaque associé bénéficiera des revenus tirés de la location à hauteur de sa quote-part dans la société, et sera donc imposé dans les mêmes proportions.

Protection et transmission du patrimoine familial

La SARL familiale offre l'avantage de séparer le patrimoine personnel du patrimoine familial. Cette structure permet une sécurité importante en cas de difficultés financières ou de litiges : les associés bénéficient en effet d'une responsabilité limitée à leurs apports dans la SARL. Leur patrimoine personnel ne pourra être engagé.

Par ailleurs, la SARL de famille permet d'envisager une transmission à ses héritiers à moindre coût et dans des conditions avantageuses. En effet, le passif de la société vient réduire la valeur des parts sociales (emprunt pour acheter le bien, compte courant d'associés...). Il est donc moins coûteux de transmettre les parts sociales de la SARL, que de transmettre le bien immobilier directement.

La transmission de parts sociales de SARL permet également d'éviter à ses héritiers d'être confrontés au régime de l'indivision, réputée pour son caractère précaire.

Enfin, en donnant seulement la nue-propriété des parts sociales aux enfants, les droits de donation seront plus faibles, car calculés sur une base moins importante (celle de la nue-propriété). Lors du décès, les enfants deviendront propriétaires de l'ensemble du patrimoine immobilier de la SARL, sans payer d'impôt supplémentaire sur la valeur de l'usufruit.

En matière de stratégie d'investissement locatif, le choix de la SARL de famille mérite donc réflexion. Il faut toutefois avoir en tête que ce montage comporte des obligations comptables et fiscales plus strictes et parfois contraignantes, ce qui peut induire des coûts de gestion plus élevés.

Exemple d'un cas de transmission de patrimoine de biens en direct VS SARL

Un couple marié avec X enfants possède XX biens immobiliers en LMNP et souhaitent organiser la transmission de leur patrimoine.

CAS 1 : ils donnent la nue-propiété de leurs biens en direct : les X enfants et les parents détiendront les biens en démembrement (parents usufruitiers, enfants nus-propriétaires en indivision) et devront être d'accord pour vendre les biens. La donation, quant à elle, aura un coût potentiellement élevé (une partie de la plus-value sur les biens à payer, taxation sans prise en compte des passifs éventuels, modification du plan d'amortissement du bien, car la nue-propiété sort du bilan). Au décès des parents, les X enfants seront alors pleins propriétaires, mais toujours en indivision, ils devront être d'accord pour toute décision sur la gestion des biens locatifs (location des biens, réalisation de travaux, vote lors des assemblées générales de copropriétaires, etc.).

CAS 2 : ils décident d'apporter les biens en SARL de famille, en incluant leurs enfants : les parents peuvent ainsi donner la nue-propiété des parts à leurs enfants, mais restent co-gérants de la SARL. Ils conservent ainsi le pouvoir de décision sur les biens (ils peuvent par exemple les vendre sans avoir à demander l'accord des enfants). La donation aura un coût moins élevé (les passifs de la société réduisent la valeur des parts taxables, pas de modification du plan d'amortissement, pas de plus-value sur l'immobilier à payer). Au décès des parents, les enfants auront la pleine propriété des parts de la SARL et seule la majorité sera nécessaire pour toute décision sur la gestion des biens locatifs.

À propos de Finzzle groupe

Finzzle groupe, créé en 1992, intervient dans le secteur du conseil en constitution de patrimoine en sa qualité d'acteur global, grâce à son modèle de distribution original et pluridisciplinaire.

Depuis 1992, Finzzle groupe permet à une clientèle de particuliers de préparer leur avenir et celui de leurs proches. Le groupe et ses différentes entités, dirigés par Philippe Lauzeral, directeur général, sont complémentaires :

Les sociétés de la marque Stellium assurent la distribution de solutions patrimoniales : assurance-vie, instruments financiers, immobilier locatif, financement. **Le pôle de solutions patrimoniales** affiche une croissance continue depuis 5 ans, avec en 2022 :

- un encours conseillé de 1.701G€,
- 900M€ de collecte en placement,
- 1800 actes en investissement locatif,
- 145M€ de volume d'affaires en financement d'opérations immobilières et de SCPI.

Le pôle réseau Prodemial fédère et anime **2500 consultants indépendants** présents sur tout le territoire qui accompagnent plus de **168 000 investisseurs**. Pour assurer la conformité et la professionnalisation de l'ensemble du réseau, le centre de formation interne au groupe, Prodemial Business School propose un catalogue de formations qualifiantes et a dispensé 8000 heures de formation en 2022.

Structuré autour de ses 2 pôles : **le pôle production**

- Promotion immobilière sous la marque **Imodeus**, promoteur généraliste intervenant sur tous les segments du marché résidentiel des régions Bretagne, Pays de la Loire et Occitanie (300 logements neufs mis en commercialisation en 2022)

- Et, sous la marque **Colocatère**, un pôle spécialisé dans la rénovation de logements anciens transformés en colocations avec 33 agences couvrant tout le territoire et assurant la gestion de plus de 4000 chambres en gestion avec un taux de remplissage de 90%.