

## Loueur en meublé : Option des SARL de famille pour le régime des sociétés de personnes

**Il ne faut pas négliger les conditions de forme...**

**NEWSLETTER 14 242 du 25 Novembre 2014**



### **ANALYSE PAR JACQUES DUHEM**

Les sociétés à responsabilité limitée peuvent sur option (prévue à l'article 239 bis AA du CGI) relever du régime fiscal des sociétés de personnes lorsque deux conditions sont réunies :

D'abord, la société doit exercer une activité industrielle, commerciale, artisanale ou agricole. Ensuite, la société doit être formée uniquement entre parents en ligne directe (enfants, parents, grands-parents...), ou entre frères et sœurs, ainsi que les conjoints et les partenaires liés par un Pacs. La société peut comprendre simultanément des membres de l'un ou l'autre de ces groupes. Chacun des associés doit être directement uni aux autres soit par des liens de parenté directe ou collatérale jusqu'au deuxième degré, soit par le mariage, soit encore par un Pacs.

Cette option a pour conséquence de faire sortir ces sociétés du champ d'application de l'IS. Chaque associé est alors personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour sa quote-part de bénéfices. L'avantage majeur du régime des sociétés de personnes consiste, pour les associés, dans le fait de pouvoir appréhender immédiatement les déficits dégagés, au prorata de leurs droits dans la société.

**FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem**  
**38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE**

[jacques@fac-jacques-duhem.fr](mailto:jacques@fac-jacques-duhem.fr) [jacquesduhem.com](http://jacquesduhem.com)

Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne

Le recours à la SARL de famille (et à l'option prévue à l'article 239 bis AA) a été fréquent pour des investisseurs relevant du régime des loueurs en meublé.

Si les conditions de fonds doivent être respectées pour que l'option soit valable. Il faut aussi respecter des conditions de forme.

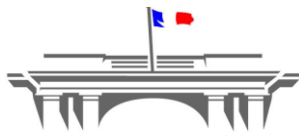
La jurisprudence précise les conditions d'application de ces dernières.

L'option ne peut être exercée qu'avec l'accord de tous les associés.

Elle doit être notifiée au service des impôts avant la date d'ouverture du premier exercice sur lequel elle porte. Cette notification doit être signée par l'ensemble des associés.

Pour les sociétés nouvelles, l'option prend effet immédiatement si elle est formulée dans les statuts. Lorsqu'elle est exercée en cours de vie, elle doit être formulée par courrier recommandé avec AR.

## Analyse de la jurisprudence



**CONSEIL D'ÉTAT** Le Conseil d'Etat s'est récemment prononcé sur le caractère tardif d'une option pour le régime des SARL de famille

### **CE, 3e et 8e ss-sect., 5 nov. 2014, n° 367371, min. c/ M. et Mme B**

Il résulte de l'article 46 terdecies A de l'annexe III au CGI, qu'une option, pour le régime fiscal des sociétés de personnes (CGI, art. 239 bis AA), notifiée par une SARL de famille à l'Administration postérieurement à la date d'ouverture d'un exercice ne peut recevoir effet qu'au titre de l'exercice suivant.

Toutefois, lorsqu'une société a clairement manifesté son intention d'opter pour le régime fiscal des sociétés de personnes à compter du début d'un exercice et qu'elle-même et ses associés ont souscrit, pour cet exercice, les déclarations correspondant à ce régime, les associés ne peuvent utilement se prévaloir de l'irrégularité qu'aurait commise l'Administration en acceptant cette option pour cet exercice alors même qu'elle ne lui a été notifiée que postérieurement à la date de son ouverture.



**CONSEIL D'ÉTAT** La Haute cour s'était également intéressée au caractère inopposable d'une option irrégulière. **CE 12-2-2014 n° 358356**

Pour être valable, l'option d'une SARL de famille pour le régime fiscal des sociétés de personnes doit être signée par tous les associés. Il a été jugé en l'espèce, qu'une option irrégulière du fait qu'elle n'a pas été signée par tous les associés est inopposable, y compris à l'associé signataire.

Dans cette affaire, c'est l'administration qui soutenait que l'option irrégulière était inopposable à l'associé ayant signé la notification.

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem

38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE

[jacques@fac-jacques-duhem.fr](mailto:jacques@fac-jacques-duhem.fr)

[jacquesduhem.com](http://jacquesduhem.com)

Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne

Enfin une **décision du tribunal administratif de Montreuil** apporte son éclairage sur un autre point (**TA Montreuil, 29 novembre 2013, n° 121059**)

Pour exercer valablement son option pour l'imposition pour le régime des sociétés de personnes, une SARL de famille doit :

- soit notifier cette option au service des impôts du lieu de son principal établissement, conformément aux prescriptions des articles 46 terdecies A et 46 terdecies B de l'annexe III au CGI,
- soit cocher la case prévue à cet effet sur le formulaire remis au CFE dont elle dépend à l'occasion de la déclaration de sa création ou de sa modification, manifestant ainsi sans ambiguïté l'exercice de son option.

Dans ce contentieux, les juges ont estimé comme valable l'option pour le régime des sociétés de personnes alors que la SARL de famille avait coché la case prévue à cet effet sur la déclaration d'existence déposée auprès du CFE.

En revanche, une SARL de famille qui n'a pas notifié son option au service des impôts ni au CFE ne peut être considérée comme ayant opté pour le régime de sociétés de personnes, même si le procès-verbal de son assemblée générale reprend l'engagement des associés d'assujettir la société au régime fiscal des sociétés de personnes.

## NOTRE DERNIERE FORMATION POUR 2014 SUR LE THEME DE LA LOCATION EN MEUBLE



### LOCATION EN MEUBLE

**PARIS LE 9 DECEMBRE**

ANIMATION STEPHANE  
PILLEYRE

DETAILS ET  
INSCRIPTIONS

[CLIQUEZ ICI](#)

**4 DERNIERES  
PLACES  
DISPONIBLES**

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem  
38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE

[jacques@fac-jacques-duhem.fr](mailto:jacques@fac-jacques-duhem.fr) [jacquesduhem.com](http://jacquesduhem.com)

Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne