

## Location meublée et SARL de famille : Faut-il les marier ?

**NEWSLETTER 15 329 du 19 NOVEMBRE 2015**



**STEPHANE PILLEYRE**



La location meublée dispose d'un régime juridique et d'un régime fiscal spécifiques. D'un point de vue civil, bien qu'encadrés davantage depuis la loi ALUR, les baux d'habitation en location meublée diffèrent de ceux applicables pour la location nue. Ces différences portent sur un grand nombre de points relatifs aux conditions de résiliation et aux rapports entre bailleur et locataire. Il en va de même sur le plan fiscal puisque la location meublée est considérée comme une activité commerciale dont la base imposable est déterminée selon le régime des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), contrairement à la location nue qui génère des revenus fonciers (RF).

Un autre élément vient se rajouter au débat nu/meublé lorsque l'immeuble loué est détenu par une société.

Si la société civile immobilière (SCI) a acquis depuis longtemps ses lettres de noblesses, il n'en demeure pas moins qu'elle reste un outil réservé à la location nue. En effet, la location meublée habituelle au sein d'une SCI, si elle représente plus de 10% du chiffre d'affaire de la société, conduit à un assujettissement à l'impôt sur les sociétés (IS).

De nombreuses conséquences en découlent alors sur le terrain de la détermination du résultat imposable (principes de l'IS), de la distribution des résultats (double taxation !), et de la taxation des plus-values (Absence de régime spécifique pour les *petits* loueurs).

Il est alors légitime d'envisager la détention de l'immobilier loué meublé via une SARL relevant du régime des SARL de famille, mais est-ce vraiment une bonne idée ?

## A. Principe général du régime de la SARL de famille

Le concept de SARL de famille est un simple régime fiscal. Il ne s'agit pas au plan juridique d'une forme de société particulière. Une SARL est assujettie de plein droit à l'impôt sur les sociétés.

Afin de pouvoir bénéficier à plein du régime de loueur en meublé, il est indispensable que la SARL ne relève pas de l'IS mais du régime dit de la transparence fiscale au sens des articles 8 à 8 ter du CGI. Ce régime n'est applicable que par voie d'option et sous conditions.

Grâce à la transparence fiscale, l'associé de la SARL de famille peut sous conditions :

- bénéficier du statut de LMP ou LMNP au titre de l'impôt sur le revenu ;
- bénéficier du régime des amortissements mis en report afin de percevoir des loyers nets d'imposition ;
- bénéficier du régime des plus-values immobilières des particulières s'il a le statut de loueur en meublé non professionnel ;
- bénéficier du régime d'exonération des plus-values professionnelles au sens de l'article 151 septies s'il a le statut de loueur en meublé professionnel.

Le régime de la SARL de famille fait l'objet de commentaires exhaustifs dans le BOFiP via les références suivantes : BOI-BIC-CHAMP-70-20-30 et BOI-IS-CHAMP-20-20-10.

## B. Les conditions d'application du régime dérogatoire

L'option pour le régime des SARL de famille est soumise à deux conditions précises :

### **1. L'activité doit être commerciale, agricole ou industrielle**

Etant donné que la location meublée est considérée fiscalement comme une activité commerciale, cette première condition est remplie. Il convient de rappeler que l'activité doit être exclusivement commerciale, agricole ou industrielle. L'option n'est pas possible, ou fait l'objet d'une remise en cause, si la SARL a une activité libérale (imposée dans la catégorie des BNC) ou une activité civile telle que la location nue et la gestion d'un patrimoine financier telle que la détention de titres de participation par exemple (RM JEANJEAN n°38212 JOAN 15/03/2005).

### **2. Les associés doivent être liés par certains liens de parenté**

L'option n'est ouverte qu'aux sociétés formées uniquement entre personnes parentes en ligne directe ou entre frères et sœurs, ainsi que les conjoints et les partenaires liés par un PACS. Dans tous les cas,

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 ou un pacte civil de solidarité.

Ainsi répondent, par exemple, aux conditions requises les sociétés à responsabilité limitée formées :

- entre époux ;
- entre partenaires liés par un pacte civil de solidarité ;
- entre un père et un ou plusieurs enfants ;
- entre un père, ses enfants et leurs conjoints ou partenaires ;
- entre deux frères ou sœurs et leurs conjoints ou partenaires ;
- entre un grand-père et plusieurs petits-enfants, à condition que ceux-ci soient des frères et sœurs ;
- entre un beau-père et son gendre.

En revanche, ne satisfont pas aux exigences du texte les sociétés réunissant :

- des frères et le fils de l'un d'eux ;
- deux beaux-frères (RM BOUCHERON n°65793, JOAN 26/08/1985) ;
- deux concubins (RM LECLERC n°16562 JO Sénat 27/05/1999).

Le régime de la SARL peut être remis en cause si les liens familiaux n'étaient plus actés. Par exemple des parts entre un parent et le conjoint d'un enfant prédécédé (gendre ou bru). En cas de divorce la SARL de famille entre ex-époux n'aurait plus lieu d'être et serait à nouveau assujettie de l'IS

### C. Les modalités de l'option

L'option pour le régime des SARL de famille doit être signée par tous les associés. Elle comporte l'indication de la raison sociale, du lieu du siège et, s'il est différent, du principal établissement. Elle mentionne également la répartition du capital, les noms, prénoms, adresse et lien de parenté des associés. Elle est adressée au service des impôts du lieu d'imposition de l'entreprise avant la date d'ouverture de l'exercice auquel elle s'applique pour la première fois.

Pour les sociétés nouvelles, l'option produit immédiatement effet en matière d'imposition des bénéfices et des droits d'enregistrement si elle est formulée dans l'acte constatant la création. L'option doit être formulée dans l'acte qui constate soit la création soit la transformation de la société, soit la cession de parts par l'associé unique.

Cet acte doit également préciser les liens de parenté entre les associés et une copie doit en être adressée au service des impôts auprès duquel la déclaration de résultat doit être souscrite. La copie de l'acte est transmise dans le même délai que celui prévu pour son enregistrement, c'est-à-dire dans le délai d'un mois à compter de sa date.

Bien entendu, l'option formulée produit ses effets tant qu'elle n'est pas révoquée. La SARL n'est donc pas tenue de renouveler son option à la fin de chaque exercice au titre de l'exercice suivant.

Enfin, l'option pour le régime des sociétés de personnes peut être révoquée. Le retour à un assujettissement à l'IS est alors irrévocable.

## D. Les effets « pervers » de la SARL de famille

### **1. Un trésorerie pas forcément appréhendable par les associés**

Il est important de noter que le recours à une société conduit à la création d'une personne morale conduisant à une scission entre cette dernière et ses associés, notamment quant au droit de propriété. En effet, la transparence fiscale impliquant une imposition personnelle des associés, conduit parfois à une confusion entre ce que détiennent les associés et ce que détient la société.

Les acquêts sociaux sont la propriété exclusive de la société. Les associés n'ont un droit de propriété que sur les titres sociaux. Cette distinction est importante et constitue le fondement de la majorité des solutions patrimoniales impliquant le recours à une SCI : distinguer l'avoir du pouvoir.

Comment un associé peut-il alors appréhender la trésorerie de la société ? La réponse est simple : soit par le remboursement d'un compte courant d'associé, soit par la distribution du résultat comptable (et non pas du résultat fiscal). Or, ce résultat comptable est rarement égal à la trésorerie. Prenons un exemple pour illustrer nos propos :

- Montant de l'investissement .....	150 000 €
- Montant de la construction (amortissable) .....	100 000 €
- Montant du terrain .....	50 000 €
- Mobilier .....	15 000 €
- Frais d'acquisition.....	15 000 €
- Capital social de la SARL.....	180 000 €
- Financement.....	Cash
- Loyer.....	8 100 €
- Charges.....	900 €
- Amortissement construction.....	2 500 €
- Amortissement mobilier .....	1 500 €

Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Loyer	8 100	8 100	8 100	8 100	8 100	8 100	8 100	8 100	8 100	8 100
Frais acquisition	-15 000									
Charges	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900
Amortissement construction	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500
Amortissement mobilier	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500
Résultat comptable	-11 800	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200
perte en report	-11 800	-8 600	-5 400	-2 200	0	0	0	0	0	0
Résultat distribuable	0	0	0	0	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200
Trésorerie	7 200	7 200	7 200	7 200	7 200	7 200	7 200	7 200	7 200	7 200
Trésorerie non distribuable cumulée	7 200	14 400	21 600	28 800	32 800	36 800	40 800	44 800	48 800	52 800

Il apparaît que cet investissement ayant généré 72 000 € de trésorerie nette de charges pendant 10 ans, 52 800 € ne seront pas appréhendables par les associés faute de résultat comptable suffisant.

## **2. Un assujettissement aux charges sociales du gérant**

L'assujettissement aux cotisations sociales peut être souligné en présence d'une SARL (SARL de famille ou à l'IS d'ailleurs).

L'article L311-3 du Code de la sécurité sociale (CSS) prévoit un assujettissement aux charges sociales des salariés :

*« 11° Les gérants de sociétés à responsabilité limitée et de sociétés d'exercice libéral à responsabilité limitée à condition que lesdits gérants ne possèdent pas ensemble plus de la moitié du capital social, étant entendu que les parts appartenant, en toute propriété ou en usufruit, au conjoint, au partenaire lié par un pacte civil de solidarité et aux enfants mineurs non émancipés d'un gérant sont considérées comme possédées par ce dernier ; »*

L'article D632-1 du même code prévoit un assujettissement aux charges sociales des non-salariés non agricoles :

*« 2°) les gérants de sociétés à responsabilité limitée qui ne sont pas assimilés aux salariés pour l'application de la législation sur la sécurité sociale »;*

*« 3°) les associés majoritaires non gérants d'une SARL exerçant une activité rémunérée au sein de l'entreprise et qui ne sont pas assimilés aux salariés pour l'application de la législation sur la sécurité sociale. »*

Attention, cet article ne concerne que « les sociétés dont l'activité est industrielle ou commerciale » au sens social et non fiscal.

Enfin, l'article L613-1 du CSS assujetti obligatoirement aux charges sociales des non-salariés non agricoles

*« 1° b. le groupe des professions industrielles et commerciales, y compris les débitants de tabacs ; »*

*« 8° Les personnes exerçant une activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés à titre professionnel au sens du 2 du IV de l'article 155 du code général des impôts, à l'exclusion de celles relevant de l'article L. 722-1 du code rural et de la pêche maritime. »*

Il convient donc de distinguer selon qu'il s'agit :

- de la rémunération du gérant minoritaire ou majoritaire ;
- du résultat attribué à l'associé gérant ou non.

Selon le cas, il y aura cotisation sociales des salariés (URSSAF), cotisations sociales des non-salariés (RSI) ou prélèvements sociaux (15,5%).

Ces points seront abordés par un tableau synthétique lors de la prochaine formation.

## **3. Des conditions d'accès à l'exonération d'ISF différentes de la détention en direct**

Enfin, si l'exonération d'ISF pour les investissements détenant en direct l'immeuble est régie par l'article 885 R du CGI, il en va autrement lorsque l'actif est détenu via une SARL de famille.

La réponse ministérielle ZOCHETTO n°00991 JO Sénat 24/10/2002 était venu nous rappeler que l'exonération en cas de détention indirecte est soumise aux conditions de l'article 885 O et non du 885 R.

Cette réponse ministérielle non reprise pas le BOFiP n'est plus opposable. Il n'en demeure pas moins que la structure du BOFiP nous impose la même logique.

Ainsi, en cas de détention indirecte, il est nécessaire de remplir les conditions communes à toutes les exonérations au titre des biens professionnels à savoir<sup>1</sup> :

### **a. L'activité doit être exercée à titre professionnel**

Les parts de sociétés de personnes ne constituent un bien professionnel que si le redevable exerce une profession, c'est-à-dire réalise habituellement des opérations lucratives, dans le cadre de la société.

D'une manière générale, la profession consiste dans l'exercice à titre habituel d'une activité de nature industrielle, commerciale, artisanale, libérale ou agricole et qui procure à celui qui l'exerce le moyen de satisfaire aux besoins de l'existence. Bien entendu, cette profession doit être effectivement exercée, ce qui suppose l'accomplissement d'actes précis et de diligences réelles.

Les personnes qui exercent dans la société une activité salariée ne sont pas concernées car cette activité n'entre pas dans le champ d'application de l'article 885 O précité.

### **b. L'activité doit être exercée à titre principal**

Pour déterminer si les fonctions professionnelles sont exercées à titre principal, il convient en premier lieu d'examiner, comme dans le cas des professions exercées sous la forme individuelle, si ces fonctions constituent l'essentiel des activités économiques du redevable. Si ce premier critère ne peut être utilisé, est retenue la fonction qui procure au redevable la plus grande partie de ses revenus professionnels.

### **c. L'activité doit être exercée de manière effective**

Dans un arrêt du 6 avril 1999 (Cass. com du 6 avril 1999, 97-12.974), la Cour de cassation a jugé que la qualité de commerçant attribuée par l'article L221-1 du code de commerce à l'associé d'une société en nom collectif ne suffit pas à établir que l'intéressé exerce effectivement et à titre principal, au sein de cette société, une activité professionnelle et, partant, à en déduire que les parts qu'il détient dans cette personne morale constituent des biens professionnels au sens de l'article 885 O du CGI.

La Cour de cassation confirme la doctrine administrative selon laquelle le propriétaire de parts de sociétés visées à l'article 885 O du CGI doit exercer, dans la société, son activité professionnelle principale de manière effective.

Le respect de cette condition d'application de l'exonération au titre des biens professionnels doit, en outre, être apprécié concrètement, la loi ne prévoyant en effet en ce domaine aucune présomption d'exercice effectif d'une activité.

---

<sup>1</sup> Extrait du BOFiP : BOI-PAT-ISF-30-30-20

## D. Conclusion

La location meublée est un régime très particulier tant d'un point de vue civil, fiscal que social. Les confusions sont nombreuses. C'est pourquoi nous vous proposons d'assister à la dernière formation de l'année sur ce thème le vendredi 27 novembre à Paris. Pour vous inscrire, [cliquez ici](#).

## DERNIERS JOURS POUR VOUS INSCRIRE A NOS DERNIERES FORMATIONS DE L'ANNEE :

Formation professionnelle en gestion de patrimoine

**FAC** **jacquesduhem.com**  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

### CATALOGUE DES FORMATIONS



23 NOVEMBRE 2015	<b>LYON</b> 	Fiscalité du patrimoine professionnel : la vérité par les textes et par les chiffres	JACQUES DUHEM ET STEPHANE PILLEYRE	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
24 NOVEMBRE 2015	<b>PARIS</b> 	Stratégies de rémunération des dirigeants	PIERRE YVES LAGARDE	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
24 NOVEMBRE 2015	<b>PARIS</b> 	La gestion patrimoniale du divorce	JACQUES DUHEM ET JEAN PASCAL RICHAUD	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
24 NOVEMBRE 2015	<b>GRENOBLE</b> 	Développer votre chiffre d'affaires grâce à l'assurance vie	STEPHANE PILLEYRE	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
26 NOVEMBRE 2015	<b>PARIS</b> 	Développer votre chiffre d'affaire grâce à l'assurance vie	STEPHANE PILLEYRE	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
27 NOVEMBRE 2015	<b>PARIS</b> 	La location meublée : gestion et optimisation	STEPHANE PILLEYRE	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>

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

2 DECEMBRE 2015	<b>NICE</b> 	La transmission à titre gratuit des PME	FREDERIC AUMONT	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
1 DECEMBRE 2015	<b>NICE</b> 	Le patrimoine professionnel et l'ISF	YASEMIN BAILLY SELVI	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
3 DECEMBRE 2015	<b>PARIS</b> 	Délocalisation des biens et des personnes Analyse civile et fiscale	YASEMIN BAILLY SELVI	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
8 DECEMBRE 2015	<b>PARIS</b> 	Sociétés civiles : une approche juridique et fiscale pratico-pratique...	JEAN PASCAL RICHAUD ET STEPHANE PILLEYRE	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
10 DECEMBRE 2015	<b>PARIS</b> 	Les stratégies d'encapsulation des résultats dans les sociétés passibles de l'IS	PIERRE YVES LAGARDE	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
10 DECEMBRE 2015	<b>AIX EN PROVENCE</b> 	Investissement immobilier : enfer ou paradis fiscal ?	JACQUES DUHEM	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
11 DECEMBRE 2015	<b>PARIS</b> 	Investissement immobilier : enfer ou paradis fiscal ?	JACQUES DUHEM	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>

**RESERVEZ DES A PRESENT VOS PLACES POUR NOTRE FORMATION  
CONSACREE AU PANORAMA DE L'ACTUALITE FISCALE  
LOIS - DOCTRINE – JURISPRUDENCE – RESCRITS –  
REDRESSEMENTS - ABUS DE DROIT  
CO ANIMATION JACQUES DUHEM ET STEPHANE PILLEYRE  
(15 DATES DONT 4 A PARIS)**

**LES CHEQUES NE SERONT PORTES A L'ENCAISSEMENT QU'EN 2016**

<b>25 JANVIER 2016</b>	<b>CLERMONT FD</b>	Maison internationale universitaire
<b>26 JANVIER 2016</b>	<b>PARIS</b>	Espaces Diderot Rue Traversière
<b>27 JANVIER 2016</b>	<b>LYON</b>	Espace Tête d'or - Bd Stalingrad

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




<b>28 JANVIER 2016</b>	<b>AIX EN PROVENCE</b>	Hôtel Aquabella
<b>29 JANVIER 2016</b>	<b>NICE</b>	Novotel Aeroport
<b>1 FEVRIER 2016</b>	<b>LILLE</b>	Université catholique
<b>2 FEVRIER 2016</b>	<b>PARIS</b>	Espaces Diderot Rue Traversière
<b>3 FEVRIER 2016</b>	<b>RENNES NOUVEAU</b>	Mercure Hôtel Gare
<b>4 FEVRIER 2016</b>	<b>NANTES</b>	Hôtel Océania Aeroport
<b>10 FEVRIER 2016</b>	<b>BORDEAUX</b>	Novotel Lac
<b>11 FEVRIER 2016</b>	<b>PARIS</b>	Espaces Diderot Rue Traversière
<b>16 FEVRIER 2016</b>	<b>MONTPELLIER</b>	Hôtel Kyriad prestige
<b>17 FEVRIER 2016</b>	<b>TOULOUSE</b>	Hôtel Mercure Compans Caffarelli
<b>3 MARS 2016</b>	<b>BAYONNE</b>	Lieu à préciser
<b>10 MARS 2016</b>	<b>PARIS</b>	Espaces Diderot Rue Traversière

**NOS PROCHAINES FORMATIONS SUR LE THEME DES HOLDING :**

<b>12 13 JANVIER 2016</b> <b>14 HEURES DE FORMATION</b>	<b>NICE</b> 	<b>Les sociétés holding analyse juridique sociale et fiscale</b>	<b>PIERRE YVES LAGARDE ET JACQUES DUHEM</b>	<b>Détails et inscriptions</b> <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
<b>21 22 JANVIER 2016</b> <b>14 HEURES DE FORMATION</b>	<b>PARIS</b> 	<b>Les sociétés holding analyse juridique sociale et fiscale</b>	<b>PIERRE YVES LAGARDE ET JACQUES DUHEM</b>	<b>Détails et inscriptions</b> <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>

**NOTRE PROCHAINE FORMATION SUR LE THEME DES RETRAITES :**

<b>28 JANVIER 2016</b>	<b>PARIS</b> 	<b>Les clés pour élaborer une stratégie retraite pertinente</b>	<b>VALERIE BATIGNE</b>	<b>Détails et inscriptions</b> <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
------------------------	---	---	------------------------	---