



LA LOCATION EN MEUBLE
Le choix délicat d'un mode d'exploitation.

Newsletter n°16-377 du 22 JUILLET 2016



JACQUES DUHEM

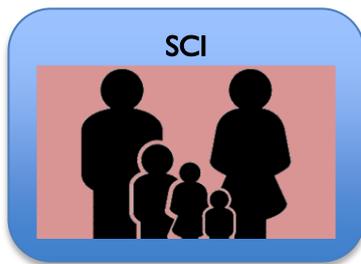


Le développement d'une activité de location en meublé à plusieurs implique en principe le recours à une société. (L'exercice solitaire de cette activité pouvant être réalisé par le biais d'une entreprise individuelle ou d'une société)

Ce choix emportera différentes conséquences directes et indirectes (Imposition dans un régime réel, impossibilité de bénéficier du régime Censi Bouvard¹....)

Quel type de société peut-on mettre en place dans ce contexte ? On envisagera successivement trois choix.

I Le recours à la société civile : Mauvaise pioche !



En application du 2 de l'article 206 du code général des impôts (CGI), les sociétés civiles qui exercent une activité commerciale sont passibles de l'impôt sur les sociétés.

En vertu d'une jurisprudence ancienne et constante (notamment arrêt du Conseil d'État n° 84803 du 10 juillet 1925), les revenus tirés de la location de locaux d'habitation meublés exercée à titre habituel relèvent de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux au sens de l'article 34 du CGI, à la différence de ceux issus de la location nue qui relèvent de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

Le caractère habituel de l'activité résulte des circonstances de fait qu'il convient d'apprécier dans chaque cas particulier. Une location saisonnière est notamment regardée comme exercée à titre habituel dès lors qu'elle se renouvelle (CE arrêt du 28 décembre 2012 n° 347607, 3^e et 8^e s. -s, min, . c/ SCI Le Mas des Sources).

¹ Solution confirmée récemment par CAA Versailles 15-5-2016 n° 15VE02439 : La réduction d'impôt ne peut pas s'appliquer aux investissements réalisés par une société soumise au régime d'imposition des sociétés de personnes prévu à l'article 8 du CGI.

Par conséquent, une société civile, qui pratique de manière habituelle la location saisonnière des locaux garnis de meubles exerce une activité commerciale et se trouve donc assujettie de plein droit à l'impôt sur les sociétés (RM Mauger n° 15286, JO AN du 20 novembre 1989, p. 5081). Cette conséquence découle de la simple application des règles de droit commun, les sociétés civiles n'ayant pas vocation à développer des activités commerciales.

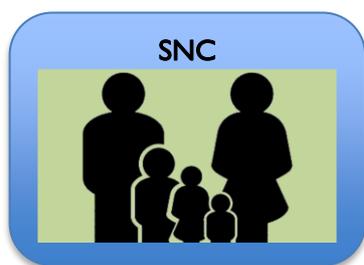
Quel est le point de vue de Bercy ? Peut-on espérer un assouplissement de la doctrine sur ce sujet ?

La réponse est clairement négative à la lecture d'une réponse ministérielle à une question posée par le Député Jean Paul Bacquet - **RM BACQUET n°67211 JOAN 11/08/2015**

Il est souligné que, la doctrine fiscale (paragraphes 320 et 330 du BOI-IS-CHAMP-10-30-20120912) prévoit une tolérance : les sociétés civiles, qui exercent une activité commerciale accessoire, peuvent continuer à relever de l'impôt sur le revenu tant que le montant hors taxes de leurs recettes de nature commerciale n'excède pas 10 % du montant de leurs recettes totales hors taxes. Cette mesure de tempérament qui permet aux sociétés civiles d'exercer des activités commerciales accessoires est de nature à répondre aux préoccupations exprimées par l'auteur de la question. Par ailleurs, les règles de détermination de l'assiette imposable et les taux d'imposition de l'impôt sur les sociétés ne sont pas nécessairement pénalisants par rapport à ceux applicables aux revenus fonciers relevant de l'impôt sur le revenu. Ainsi, les immeubles peuvent faire l'objet d'amortissements selon les règles applicables aux bénéficiaires industriels et commerciaux et les bénéfices de l'activité sont imposés au taux réduit de 15 % pour leur fraction n'excédant pas 38 120 € (sous réserve d'un chiffre d'affaires de moins de 7,63 millions d'euros et d'un capital entièrement libéré et détenu, pour 75 % au moins, par des personnes physiques). Enfin, il appartient au contribuable d'adopter la forme sociale la mieux adaptée aux activités qu'il souhaite exercer.

Par conséquent, il n'est pas envisagé de modifier la législation actuelle suffisamment souple pour s'adapter à la situation de chaque cas particulier.

II Le recours à la S N C : Possible avec de grosses contraintes juridiques...



La SNC permet d'accéder au régime des BIC Loueur en meublé, à défaut d'option pour l'IS.

L'adoption de cette forme sociale comporte plusieurs contraintes juridiques sérieuses. On commencera par rappeler que les associés d'une SNC sont responsables de manière solidaire et indéfinie. Par ailleurs les associés ont tous la qualité de commerçant. Des enfants mineurs (non émancipés) ou certains membres de professions réglementées ne pourraient être associés.

III La SARL de famille avec option pour l'IR : Possible à condition de respecter l'ensemble des conditions...



Les entreprises familiales exploitées sous la forme de sociétés à responsabilité limitée sont autorisées à sortir du champ d'application de l'impôt sur les sociétés au moyen d'une option pour le régime des sociétés de personnes.

L'article 239 bis AA du CGI prévoit que l'option peut être exercée par les sociétés formées uniquement entre personnes parentes en ligne directe ou entre frères et sœurs ainsi que les conjoints et les partenaires liés par un pacte civil de solidarité défini à l'article 515-1 du code civil.

La société peut comprendre soit des parents en ligne directe, soit des frères et sœurs, soit des conjoints ou simultanément des membres de l'un et l'autre de ces groupes.

Mais 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.

Ainsi, répondent, par exemple, aux conditions requises les SARL formées :

- entre époux ;
- entre un père et un ou plusieurs enfants ;
- entre un père, ses enfants et leurs conjoints ;
- entre deux frères ou sœurs et leurs conjoints ;
- 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 (RM n° 3959 à M. Paul Malassagne, JO, déb. Sénat du 23 juin 1982, p. 3070).

L'article 239 bis AA du CGI prévoit que l'option peut être formulée par les SARL de famille exerçant une activité industrielle, commerciale, artisanale ou agricole.

Le champ d'application du régime spécial recouvre donc les SARL qui se livrent à une exploitation ou à des activités visées aux articles 34 du CGI et 35 du CGI.

La location meublée est une activité commerciale par nature et entre dans le champ d'application de l'article 34 du CGI. Les SARL de famille qui exercent une telle activité sont donc éligibles au régime spécial. La qualité éventuelle de loueur professionnel s'apprécie au niveau de chaque membre de la SARL de famille.

L'option pour le régime des sociétés de personnes doit être signée par tous les associés. Cette option 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 nom, 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.

Bien entendu, les options formulées produisent effet tant qu'elles n'ont pas été révoquées. Les entreprises ne sont donc pas tenues de renouveler leur option, à la fin de chaque exercice au titre de l'exercice suivant. L'option pour le régime des sociétés de personnes peut être révoquée.

AVANT DE PARTIR (OU PENDANT) EN VACANCES PLANIFIEZ VOTRE PROGRAMME DE FORMATION POUR LA RENTREE...

SEMINAIRE DE RENTREE

JACQUES DUHEM STEPHANE PILLEYRE SERGE ANOUCHIAN FREDERIC FRISH

Nous vous proposons pour la cinquième année consécutive, notre séminaire de rentrée à **CLERMONT FERRAND** sur le thème de la pratique de l'ingénierie patrimoniale.

Une formation pour des praticiens par des praticiens.

Cette année interviendront, JACQUES DUHEM, STEPHANE PILLEYRE, SERGE ANOUCHIAN (Expert-comptable) et FREDERIC FRISH (Notaire)

Les thèmes d'actualités qui seront traités sont :

Le statut de loueur en meublé... Comment anticiper et gérer ses difficultés d'application;
L'assurance-vie: A la recherche d'une sécurité et d'une optimisation dans l'ère post-Bacquet;

Financement des actifs patrimoniaux : Optimisation patrimoniale des prêts et des garanties.



Du 01/09/2016 au 02/09/2016

Je m'inscris ▶

6 ET 7 SEPTEMBRE PARIS 14 HEURES DE FORMATION	Fiscalité de la transmission à titre onéreux de la société opérationnelle DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	JACQUES DUHEM
8 SEPTEMBRE PARIS 7 HEURES DE FORMATION	Comment anticiper le risque d'invalidité et/ou de décès du chef d'entreprise ? DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	FREDERIC AUMONT et PHILIPPE DELORME
8 SEPTEMBRE PARIS 7 HEURES DE FORMATION	La location en meublé : Comment s'y retrouver dans ce maquis juridico-fiscal ? DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	JACQUES DUHEM
9 SEPTEMBRE LYON 7 HEURES DE FORMATION	Comment intégrer désormais l'assurance vie dans les stratégies patrimoniales ? DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	STEPHANE PILLEYRE

15 SEPTEMBRE BORDEAUX	Les sociétés civiles : Aspects juridiques et fiscaux : Analyse pratique DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	STEPHANE PILLEYRE
15 SEPTEMBRE PARIS	L'entreprise individuelle : Cette inconnue qui concerne une entreprise sur deux ! DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	JACQUES DUHEM
4 OCTOBRE PARIS	La transmission à titre gratuit des PME : Aspects juridiques et fiscaux. DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	FREDERIC AUMONT
5 OCTOBRE LILLE	La location en meublé : Un OVNI fiscal DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	JACQUES DUHEM
5 OCTOBRE PARIS	L' ISF et le patrimoine du chef d'entreprise : Une analyse complexe DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	YASEMIN BAILLY SELVI
11 OCTOBRE PARIS	Les (Bons) choix pour l'exercice d'une profession libérale : Analyse juridique, sociale et fiscale DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	PIERRE YVES LAGARDE
12 OCTOBRE RENNES	Des produits à la stratégie... Gestion du patrimoine privé et pro DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	STEPHANE PILLEYRE
12 OCTOBRE BIARRITZ	La location en meublé : Un OVNI fiscal DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	JACQUES DUHEM
13 OCTOBRE PARIS	Les sociétés civiles : Aspects juridiques et fiscaux : Analyse pratique DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	STEPHANE PILLEYRE JEAN PASCAL RICHAUD
13 OCTOBRE LYON	La location en meublé : Un OVNI fiscal DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	JACQUES DUHEM
14 OCTOBRE NICE	La location en meublé : Un OVNI fiscal DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	JACQUES DUHEM

17 OCTOBRE
NICE

Les (Bons) choix pour l'exercice d'une profession libérale :
Analyse juridique, sociale et fiscale
DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

PIERRE YVES LAGARDE

NOS AUTRES DATES POUR NOVEMBRE ET DECEMBRE : [ICI](#)



Approche patrimoniale de l'immobilier : acquisition, gestion, cession...

Profiter d'une obligation réglementaire pour améliorer votre efficacité commerciale :

Le décret n°2016-173 du 18 février 2016 rend obligatoire la formation continue pour tous les professionnels de l'immobilier. A ce titre, il convient de transformer cette contrainte réglementaire en une opportunité commerciale.

- Rédaction des baux ;
- Gestion des mandats de vente et de location ;
- Gestion des compromis de vente ;
- Gestion des investissements défiscalisant ;
- Etc.

La formation abordera ces différents thèmes sous un angle pratico-pratique. Une documentation pratique et exhaustive sera remise aux participants (tableaux de synthèse, études de cas).

Notre formation est à destination de tous les intermédiaires, titulaires de la carte professionnelle, négociateurs salariés ou indépendants.

CLERMONT FERRAND	AIX EN PROVENCE	METZ	ORLEANS	PARIS
5 SEPTEMBRE ET 3 OCTOBRE	15 SEPTEMBRE ET 4 OCTOBRE	8 ET 22 SEPTEMBRE	12 SEPTEMBRE ET 3 OCTOBRE	22 ET 23 SEPTEMBRE
DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI				

AUTRES DATES A VENIR : NANTES LILLE LYON

NOUVEAU CYCLE LES FONDAMENTAUX DE LA GESTION DE PATRIMOINE



A PARIS

6 JOURS (42 heures)
 10 ET 11 OCTOBRE
 9 ET 10 NOVEMBRE
 14 ET 15 DECEMBRE

La pratique du métier de CGPI est devenue au fil du temps de plus en plus complexe, compte tenu notamment des mutations sur les marchés et des multiples réformes dans les domaines juridiques et fiscaux. Tout praticien se doit de maîtriser les fondamentaux techniques de la gestion de patrimoine. Cette formation réalisée par des praticiens, pour des praticiens aura pour objectif de transmettre aux participants, un savoir mais également un savoir-faire.

	DUREE	TITRE	CONTENU	ANIMATEURS
1	14 H	Les fondamentaux du droit de la famille	Régimes matrimoniaux PACS Divorce Donations/Successions Modes de détention des actifs : Indivision, démembrement, société civile....	JEAN PASCAL RICHAUD 
		10 ET 11 OCTOBRE 2016		
2	14 H	La fiscalité des revenus et du patrimoine	L'impôt sur le revenu Les revenus catégoriels : revenus fonciers – revenus mobiliers – plus-values. La défiscalisation. ISF	JACQUES DUHEM 
		9 ET 10 NOVEMBRE 2016		
3	14 H	Méthodologie	Le patrimoine : composition et modes de détention Le conseil patrimonial : Audit – Préconisations – Suivi des clients ; Approche commerciale Application à l'assurance-vie ; aux produits immobiliers ; aux stratégies de transmission du patrimoine	STEPHANE PILLEYRE 
		15 ET 15 DECEMBRE 2016		

