

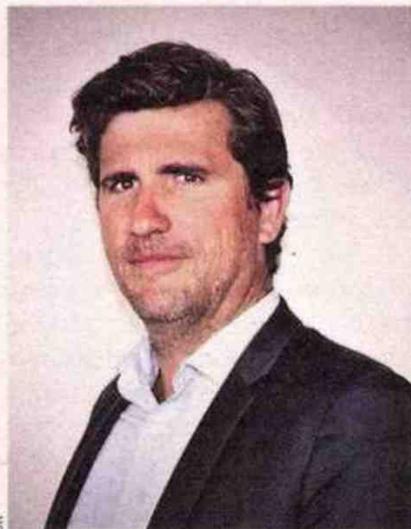
La réponse de l'expert

Location meublée non professionnelle : quels sont les atouts de la SARL de famille ?

La société civile immobilière (SCI) n'est pas la seule structure capable de gérer un patrimoine familial. La SARL de famille remplit bien ce rôle en conjuguant flexibilité et optimisation fiscale. Elle offre plusieurs avantages pour protéger et transmettre des biens immobiliers dans de bonnes conditions juridiques et fiscales. Les explications de **Philippe Lauzeral**, directeur général de Finzzle⁽¹⁾.

Quelle est la différence entre la SCI et la SARL de famille ?

Toutes deux ont vocation à héberger un "patrimoine pierre" et à répartir ces biens sous forme de parts sociales. Elles sont utilisées l'une et l'autre pour donner une cohérence d'ensemble à un patrimoine familial entre parents/enfants et petits-enfants, par exemple. La SARL de famille est plus flexible et plus avantageuse dans le cadre d'investissements dans une opération de location en meublé non professionnel (LMNP).



DR

Quelles sont les conditions à respecter pour bénéficier de l'appellation SARL de famille ?

Les associés doivent appartenir à une même famille et «être affiliés en chaîne», c'est-à-dire être constitués entre grands-parents, plus parents, plus enfants... À cela s'ajoute l'activité commerciale de la société, donc en meublé, ce qui exclut la location nue ou les périodes de jouissance gratuite.

Quels sont les principaux avantages de cette structure ?

À la différence d'une SCI, la SARL familiale permet de louer un patrimoine immobilier en meublé et de profiter ainsi des avantages du statut de LMNP. Par exemple, opter pour le régime de la TVA dans le cadre d'une mise en location d'un bien en résidence de services (avec des prestations para-hôtelières) et ainsi la déduire du prix

d'acquisition. Elle peut aussi opter pour une imposition à l'impôt sur le revenu, ce qui évite la double imposition, puisque l'impôt sera directement payé par les associés (transparence fiscale). Chaque associé bénéficiera des revenus tirés de la location, à hauteur de sa quote-part dans la SARL, et sera ainsi imposé dans les mêmes proportions. L'apport en compte courant d'associés permet aussi d'apporter des fonds (rémunérés ou non) pour éviter de recourir à un prêt bancaire. La séparation par l'écran de la société entre patrimoine personnel et patrimoine familial offre une sécurité importante en cas de difficultés financières ou de litiges, car chacun n'est engagé qu'à hauteur de ses apports.

Le statut de loueur en meublé non professionnel bénéficie de deux amortissements qui limitent l'imposition...

Effectivement. Dans le cadre du régime d'imposition dit «réel», le prix du bien immobilier pourra être amorti sur vingt-cinq à quarante ans, hors foncier, et sur cinq à dix ans pour les meubles. Concrètement, cela revient à déduire chaque année de ses revenus provenant de la location meublée une partie du prix du bien et des meubles, ce qui réduit ainsi le montant de l'impôt à acquitter. À côté de ce régime dit des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), existe une autre possibilité d'imposition, au «micro-BIC», qui permet, sous certaines conditions, d'appliquer un abattement forfaitaire de 50% sur les revenus BIC.

Quels sont les avantages en cas de transmission ?

Ce sont des parts qui sont transmises et non des biens, ce qui évite aux héritiers d'être confrontés au régime de l'indivision. On peut, en démembrant les parts sociales, donner, par exemple, seulement la nue-propriété à ses enfants et donc diminuer le montant des droits de donation. Les enfants, aux décès des parents, deviendront propriétaires de l'ensemble du patrimoine immobilier de la SARL, sans avoir à payer d'impôts supplémentaires sur la valeur de l'usufruit.

Propos recueillis par P. L.

(1) Finzzle Groupe est un acteur majeur dans la gestion de patrimoine, qui propose des solutions adaptées au profil de chacun.