

SARL familiale et LMNP

Description

La LMNP en [SARL](#) de famille est un montage intéressant pour optimiser l'investissement immobilier sur de nombreux aspects : constitution de patrimoine, fiscalité, transmission facilitée, etc. L'objet commercial de la société à responsabilité limitée en fait en effet une [forme juridique](#) particulièrement adaptée pour l'exercice d'une activité de location meublée. Plus encore, le statut de SARL familiale constitue une solution privilégiée pour concrétiser un projet immobilier en famille.

[Créer ma SARL en ligne](#) [Modèles de contrats de location](#)

Pourquoi pratiquer une activité de location meublée non professionnelle via une SARL familiale ?

L'exercice d'une [activité de location meublée](#) non professionnelle sous le statut juridique de SARL familiale présente de nombreux intérêts. Tout d'abord, sur le plan juridique, la location meublée **entre dans l'objet social de la société à responsabilité limitée**. En effet, la SARL familiale doit avoir un [objet commercial](#) et la location meublée constitue justement une activité commerciale par nature.

Bon à savoir : la location nue est interdite au sein d'une SARL s'agissant d'une activité civile par nature.

L'investissement immobilier par le biais d'une société permet également aux associés de **mettre en commun leurs ressources** et de financer ainsi plus aisément leur acquisition. C'est l'un des avantages par rapport à l'achat en nom propre ou encore via une [entreprise individuelle](#).

La [forme juridique de SARL](#) offre en effet la possibilité aux membres d'une même famille de concrétiser un projet de location meublée commun en optant pour le statut de SARL de famille. Ce statut présente notamment un intérêt fiscal. En effet, la **transparence fiscale de la SARL de famille** permet aux associés d'éviter une double imposition au titre de l'impôt sur le revenu et de l'impôt sur les sociétés et de jouir *in fine* des avantages fiscaux du régime de la LMNP.

Enfin, exercer une activité de location meublée en SARL familiale constitue une

solution intéressante en termes de transmission patrimoniale. Les parts sociales d'une société à responsabilité limitée sont en effet **facilement cessibles** entre associés, au conjoint, ou encore aux ascendants et aux descendants des associés de la société.

En quoi consiste la location meublée non professionnelle (LMNP) ?

La **location meublée non professionnelle (LMNP)**, est une activité consistant pour un propriétaire à mettre en location un ou plusieurs de ses biens immobiliers meublés. Sont notamment concernés par ce statut les biens destinés à l'habitation classique ainsi que les établissements de services (résidences de tourisme, les résidences étudiantes, les résidences pour personnes âgées, les résidences d'affaires...). Pour comprendre le régime de la LMNP, il est essentiel d'étudier les conditions d'accès à ce statut et son régime fiscal.

Conditions

Pour pouvoir bénéficier du régime de la LMNP, **deux conditions** doivent être respectées :

- Les recettes tirées de l'activité de location meublée ne doivent pas excéder 23 000 € ;
- Les recettes réalisées doivent être inférieures aux revenus du foyer fiscal.

À noter : les revenus du foyer fiscal comprennent tous les salaires, traitements, pensions, rentes, bénéfices industriels et commerciaux tirés de l'exercice d'une autre activité, bénéfices tirés d'une activité non commerciale, ou encore les revenus perçus en tant qu'associé ou gérant d'une société.

Si ces conditions ne sont pas satisfaites, le bailleur relève du régime juridique du **loueur meublé professionnel (LMP)**.

Le propriétaire déclare ensuite son activité de location en meublé auprès de l'INPI compétent en complétant le formulaire en ligne (anciennement, [Cerfa 11921*05 \(P0i\)](#)). Cette déclaration doit être effectuée dans un délai de **15 jours** à compter du début de la location du bien. Une fois ces formalités réalisées, le loueur reçoit son numéro SIRET.

Fiscalité

Les bénéfices réalisés au titre de l'activité de location meublée sont imposés à l'**impôt sur le revenu** dans la catégorie des [bénéfices commerciaux et industriels \(BIC\)](#).

Toutefois, le loueur en meublé non professionnel relève soit du régime forfaitaire, soit du régime réel selon le montant des revenus locatifs encaissés :

- Lorsque les revenus sont **inférieurs à 77 700 €** ils sont imposables au régime micro-BIC. Dans le cadre de ce régime, un abattement de 50% pour les meublés classiques et un abattement de 71% pour les meublés de tourisme sont applicables ;
- Lorsque les bénéfices sont **supérieurs à 77 700 €** ils sont imposables au régime réel. Dans le cadre de ce régime d'imposition, le propriétaire peut déduire des recettes les charges liées à la location du bien (taux d'intérêt d'emprunt, frais de gestion locative, travaux, etc.).

Quelles sont les conditions pour louer un meublé par le biais d'une SARL familiale ?

Le régime fiscal de la [SARL de famille](#) a été introduit en France par le législateur afin de **favoriser le développement des sociétés familiales** et d'offrir un statut adapté aux petites et moyennes structures familiales. La loi autorise ainsi les sociétés familiales exploitées sous la forme d'une société à responsabilité limitée à choisir le régime fiscal des sociétés de personnes sans limitation de durée.

Conformément aux dispositions de [l'article 239 bis AA du Code général des impôts](#), seules les SARL constituées par **les personnes d'une même famille** et pratiquant une activité industrielle, commerciale, artisanale ou agricole peuvent opter pour ce statut. Cela concerne les sociétés constituées entre des ascendants ou descendants en ligne directe, entre frères et sœurs ou encore entre conjoints et partenaires liés par un pacte civil de solidarité prévu à [l'article 515-1 du code civil](#).

S'agissant des activités pouvant être exercées sous le régime de la SARL de famille, elles sont prévues par [l'article 34 du CGI](#) et [l'article 35 du même code](#). Il doit s'agir d'une activité industrielle, commerciale, artisanale ou encore agricole. À cet égard, la location meublée est **une activité commerciale** et entre ainsi dans le champ d'application des articles précités.

Une activité de location meublée peut ainsi être exercée en SARL familiale, à condition que la société ait été constituée par des personnes unies par un lien de parenté directe ou collatérale, ou par un lien matrimonial.

Comment créer une SARL familiale pour faire de la location meublée ?

Les formalités pour [créer une SARL de famille](#) sont les mêmes que celles requises pour [créer une SARL classique](#) :

- Nomination du ou des gérants de la société ;
- Rédaction des statuts ;
- Apport au capital social et dépôt du capital sur un compte bancaire bloqué ;
- Publication d'un avis de constitution dans un support d'annonces légales ;
- Constitution d'un dossier de création de SARL (réunion des [documents nécessaires](#)) ;
- Demande d'immatriculation de la société au Répertoire national des entreprises (RNE).

Une fois ces démarches accomplies, les associés fondateurs doivent **déclarer leur option pour le régime des sociétés de personnes au services des impôts**. L'option pour l'IR requiert l'agrément de tous les associés. Pour les sociétés nouvelles, la déclaration doit être effectuée avant l'ouverture du premier exercice au titre duquel le régime d'imposition s'applique.

Cette option pour l'impôt sur le revenu n'est pas limitée dans le temps, sauf perte du caractère familial de la SARL. Au contraire, dans le cadre d'une SARL classique, l'option se limite à une durée de 5 ans maximum.

Zoom : La [création d'une SARL](#) implique d'effectuer des démarches complexes. Chez LegalPlace, nous vous proposons de réaliser, à moindre coût, toutes les formalités nécessaires à la constitution de votre société familiale. Vous n'avez simplement qu'à compléter un questionnaire en ligne et nos équipes s'occupent de tout.

Quels sont les avantages de la LMNP en SARL familiale ?

Exercer une activité de location meublée non professionnelle en SARL présente de nombreux [avantages](#) d'un point de vue **fiscal et patrimonial** : abattements forfaitaires, déduction des charges, amortissement, régime des plus-values immobilières et optimisation de la transmission du patrimoine immobilier.

Avantages fiscaux du régime LMNP

La transparence fiscale de la SARL de famille permet aux associés de profiter des avantages fiscaux du régime de la location meublée non professionnelle. En effet, les associés relevant du [régime micro-BIC](#) bénéficient d'un **abattement forfaitaire** applicable aux revenus locatifs générés. Le taux de l'abattement varie selon le montant des revenus réalisés et la nature de la location meublée :

- Pour la location meublée classique, un abattement de 50% s'applique aux revenus locatifs inférieurs à 77 700 € ;
- Pour la location meublée de tourisme, un abattement de 71% s'applique aux revenus locatifs inférieurs à 188 700 €.

Lorsque les associés sont imposés au régime réel des BIC au titre de leur activité de location meublée, ils bénéficient de la possibilité de **déduire les charges exposées** dans l'intérêt de l'activité. Pour être déductibles, les charges doivent remplir les conditions suivantes :

- Être engagées dans l'intérêt direct de l'exercice de l'activité de location ;
- Avoir été effectivement supportées et être appuyées par des justificatifs ,
- Être comprises dans les charges de l'exercice au cours duquel elles ont été exposées.

Enfin, dans le cadre du **dispositif Censi-Bouvard**, certains loueurs bénéficient d'une réduction d'impôt. Cet avantage fiscal en faveur des investissements réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle est prévu par l'[article 199 sexvicies du code général des impôts](#).

Cette **réduction d'impôt** profite aux propriétaires de logements neufs, ou de logements en l'état futur d'achèvement, ou encore de logements ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation, dès lors qu'ils se destinent à la location meublée exercée à titre non professionnel. En outre, pour être éligibles, les logements doivent être situés dans des établissements limitativement énumérés tels que des résidences d'hébergement pour personnes âgées ou handicapées ou encore des résidences étudiantes. Les propriétaires doivent enfin s'engager à louer le bien pour une durée de

9 ans minimum.

À noter : le taux de la réduction d'impôt varie de 25 à 11% selon la date à laquelle l'investissement immobilier a été réalisé.

Amortissement

Sur le plan comptable, l'[amortissement](#) correspond à la **perte de valeur d'un bien** en raison du temps et de son usage. Les loueurs imposés au régime réel peuvent déduire les amortissements constatés en comptabilité du prix d'acquisition de l'immeuble. Toutefois, la portion de l'amortissement déductible ne peut dépasser le montant égal à la différence entre la totalité des revenus locatifs et les charges exposées dans l'intérêt de l'activité. Le reliquat pourra être déduit les années suivantes.

Régime des plus-values immobilières

La transparence fiscale de la SARL, de plein droit dans le cas d'une SARL de famille permet de bénéficier du régime fiscal des plus-values LMNP. Lors de la cession du bien immobilier, la plus-value réalisée est imposée conformément au **régime des plus-values immobilières applicable aux particuliers**. Chaque associé est imposé sur sa quote-part en proportion de sa contribution au [capital social](#). Elles ne sont ainsi pas soumises au régime des plus-values professionnelles.

Cela signifie par conséquent que les **amortissements comptables** ne sont pas pris en compte dans le calcul de la plus-value. Le montant de cette dernière s'obtient simplement en calculant la différence entre le prix d'achat et le prix de vente de l'immeuble. Le montant des amortissements n'a ainsi aucune incidence sur le calcul de la plus-value générée.

Transmission patrimoniales facilitée

L'investissement en location meublée par le biais d'une SARL de famille constitue enfin **un outil pertinent de transmission patrimoniale**. En effet, le patrimoine immobilier peut se transmettre à moindre coût par l'opération juridique de démembrement de parts sociales par exemple. Au sein d'une société à responsabilité, la cession de parts sociales est en effet aisée lorsqu'elle a lieu entre conjoints ou encore entre ascendants et descendants. À ce titre, l'[article L223-13](#) du [Code de commerce](#) dispose que *“les parts sociales sont librement transmissibles par voie de succession ou en cas de liquidation de communauté de biens entre époux et librement cessibles entre conjoints et entre ascendants et descendants.”*

Quels sont les inconvénients de la SARL de famille LMNP ?

L'inconvénient majeur du montage de la LMNP en SARL familiale réside dans les **obligations comptables et fiscales** qu'implique la gestion d'une société. Que la société soit soumise au régime réel simplifié ou au régime réel normal, les associés sont en effet tenus à des obligations contraignantes définies par la loi.

Sur le plan comptable, les associés de la SARL familiale ont l'obligation de tenir une comptabilité d'engagement ou de [trésorerie](#) en fonction de leur régime d'imposition. Ils sont, en tout état de cause, tenus de justifier d'une **comptabilité sincère, régulière et complète**. Les associés sont par ailleurs contraints de conserver et de fournir, sur demande de l'administration, tous documents comptables de nature à justifier les résultats déclarés.

Outre les obligations comptables, les associés de la société sont tenus à diverses **obligations déclaratives fiscales**. Ils ont notamment l'obligation de souscrire une déclaration annuelle, dans les conditions prévues aux articles [172](#) et [175 du CGI](#), afin de déterminer et de contrôler le résultat imposable, comme exigé par [l'article 53A du même code](#). Ils sont encore contraints de déposer les comptes annuels.

Les obligations comptables et fiscales sont strictes et étendues, et nécessite de fait l'assistance d'un expert-comptable. Elles peuvent ainsi générer des **coûts importants** qui doivent être anticipés avant d'investir dans l'immobilier locatif par le biais d'une SARL.

FAQ

Comment fonctionne la LMNP ?

La location meublée non professionnelle est un placement immobilier locatif. Le statut de loueur en meublé non professionnel est accessible à tous à condition d'exercer cette activité à titre non professionnel et de ne pas générer de revenus locatifs annuels excédant 23 000 €. L'activité doit impérativement être déclarée au greffe du tribunal de commerce.

Quels biens sont concernés par la location meublée non professionnelle ?

La LMNP concerne uniquement des biens immobiliers meublés destinés à la location. Les biens concernés sont notamment des résidences de services telles que les résidences de tourisme, les résidences étudiantes, les résidences pour personnes âgées, les résidences d'affaires, etc.

Quels sont les avantages du LMNP ?

Les avantages de la location meublée non professionnelle sont principalement de nature fiscale : amortissements, déduction des charges exposées, abattement forfaitaire sous le régime micro-BIC, plus-values immobilières en cas de revente, transmission facilitée aux héritiers, etc.