

La SASU immobilière

Description

La [SASU](#) immobilière est une forme juridique pertinente pour investir seul dans l'immobilier. En effet, la [SCI](#) et la [SARL immobilière](#) ne constituent pas les seules solutions pour réaliser un investissement immobilier. Constituée d'un actionnaire unique, la société unipersonnelle immobilière est plus adaptée à certains projets professionnels et offre des perspectives intéressantes en raison de la souplesse de son fonctionnement.

[Créer ma SASU immobilière en ligne](#)

Qu'est-ce qu'une SASU immobilière ?

La société par actions simplifiée unipersonnelle (SASU) immobilière est une société commerciale à responsabilité limitée composée d'**un seul actionnaire**. Ce [statut juridique](#) permet d'acquérir et de gérer un ou plusieurs biens immobiliers. De plus, son caractère commercial permet à son gérant d'exercer une activité immobilière commerciale. La société peut en effet générer des revenus par la réalisation d'opérations d'achat-revente ou encore par la location immobilière.

Pourquoi créer une SASU immobilière ?

La SASU immobilière présente un grand nombre d'avantages qui en font **une forme sociale attrayante** pour les personnes souhaitant investir seules dans l'immobilier. En effet, ses formalités de constitution sont peu exigeantes, la responsabilité de son gérant est limitée, et son régime est bien plus souple que les autres sociétés ([SA](#), [SARL](#)...). Par ailleurs, elle offre un régime social relativement protecteur.

Une solution pour investir seul dans l'immobilier

La SASU immobilière est la solution idéale pour **investir seul dans l'immobilier**. En effet, la SASU se constitue d'un actionnaire unique. Au contraire, la constitution d'une [SCI](#) ou d'une SARL immobilière nécessite deux associés au minimum. Ainsi, dans le cadre d'une société unipersonnelle, l'actionnaire prend seul toutes les décisions relatives à la gestion des biens détenus.

Bon à savoir : la [transformation d'une SASU en SAS](#) est envisageable si la gestion du patrimoine immobilier devient importante et que vous souhaitez accueillir de nouveaux actionnaires.

Pas capital social minimum

Dans le cadre de la constitution d'une SASU, la loi n'impose aucun [capital social minimum](#). Cela signifie que la société peut être créée avec seulement 1€ de capital. Toutefois, pour que la structure soit considérée comme immobilière, l'actionnaire a l'obligation d'**apporter au moins un bien immobilier** lors de sa création, par le biais d'un [apport en nature](#).

À noter : la création d'une [SASU à capital variable](#) est tout à fait possible. Elle permet à l'actionnaire de réaliser des opérations sur le capital (augmentation/réduction) sans avoir à modifier les statuts.

Responsabilité limitée de l'actionnaire unique

La responsabilité de l'actionnaire est **limitée à ses apports**. Ainsi, en cas de dettes sociales, le patrimoine personnel de ce dernier ne peut être engagé par les créanciers de la SASU que dans la mesure de l'apport réalisé. En contrepartie, la banque peut demander à l'actionnaire des garanties personnelles supplémentaires ou un apport plus conséquent pour sécuriser le financement immobilier.

Souplesse du fonctionnement

Parmi toutes les formes sociales, la [SAS](#) ou SASU est celle qui offre le régime le plus souple. En effet, le fonctionnement de la SASU est peu encadré par le code de commerce, de sorte qu'il laisse place à **une grande liberté contractuelle**. L'actionnaire détermine ainsi lui-même les règles de gestion de la société. La seule obligation légale est celle de désigner un [président](#).

Régime social protecteur

La société par actions simplifiée unipersonnelle offre un régime social protecteur à son Président. En effet, il est rattaché au régime général de la Sécurité sociale et bénéficie ainsi d'une **couverture sociale complète**, à l'instar des salariés (assurance, maladie, retraite...).

Comment créer une SASU immobilière ?

Les conditions et formalités nécessaires à la création d'une SASU immobilière **ne diffèrent pas** de celles requises pour la [constitution d'une simple SASU](#) :

- Constitution et dépôt du capital social ;
- Rédaction des statuts ;
- Publication d'un avis de constitution dans un [support d'annonces légales](#) ;
- Réalisation des [formalités légales](#).

La création de SASU en 5 étapes

**1**

Constitution du capital social

**2**

Rédaction des statuts

**3**

Publication d'un avis de création dans un journal d'annonces légales

**4**

Constitution du dossier de création de SASU

**5**

Envoi du dossier au CFE ou au greffe du Tribunal de commerce

LegalPlace.

Constitution du capital social

Si le capital social d'une SASU n'est soumis à **aucun minimum**, l'apport en nature d'un bien immobilier est exigé pour que la société ait un caractère immobilier. En tout

état de cause, les banques sont plus enclines à accorder un prêt pour financer l'acquisition d'un bien lorsque le capital social de la société est important.

À noter : lorsque la valeur de l'apport en nature excède 30 000€ ou que celle de l'ensemble des biens est supérieure au montant du capital social, une évaluation par un [commissaire aux apports](#) est obligatoire.

Rédaction des statuts

La rédaction des statuts de la SASU est relativement **libre** dans la mesure où le code de commerce ne réglemente que très peu son fonctionnement. Toutefois, cette liberté peut être dangereuse. En effet, des statuts mal rédigés peuvent mettre en péril la pérennité de la société. L'actionnaire unique doit ainsi veiller à ce qu'ils contiennent un certain nombre de mentions obligatoires ([dénomination sociale](#), montant du capital, [siège social](#)...) et des clauses particulières adaptées aux besoins de l'activité.

Publication d'un avis de création dans un support d'annonces légales

La constitution d'une SASU immobilière implique également la publication d'[avis de création](#) dans un support d'annonces légales. Le représentant légal de la société reçoit ensuite **une attestation de publication** prouvant qu'il a bien respecté ses obligations de publicité légale.

Dépôt des fonds

Comme pour toute société, le représentant de la SASU [dépose les fonds](#) constituant le capital social sur un compte bancaire. Les fonds sont bloqués jusqu'à ce que la société soit immatriculée et les statuts définitifs signés. Le capital est **débloqué** lorsque la société reçoit son [extrait Kbis](#).

Réalisation des formalités légales de création de la société

Enfin, le dossier **de constitution** de la SASU immobilière et la [demande d'immatriculation](#) sont à déposer sur le site du guichet des formalités et des entreprises. Le dossier contient les documents suivants :

- Formulaire en ligne relatif à la création de la SASU ;
- Attestation de non-condamnation et de filiation ;
- Exemple de statuts de la société ;

- Attestation de [dépôt des fonds SASU](#) ;
- Attestation de parution dans un support d'annonces légales.

Quelle fiscalité ?

Une [SASU classique](#) est imposée par défaut à l'impôt sur les sociétés, mais dispose de la faculté d'opter pour l'impôt sur le revenu à titre supplétif. Dans le cadre d'une SASU immobilière, **cette option n'existe pas**. La société commerciale immobilière est ainsi soumise à l'IS en raison de la gestion du patrimoine immobilier et l'actionnaire est imposé sur le revenu au titre des dividendes perçus.

Quels sont les avantages et inconvénients de la SASU immobilière ?

La SASU immobilière est un statut juridique relativement **attractif** en raison de [ses nombreux avantages](#). Pour autant, ses quelques inconvénients ne doivent pas être ignorés. Découvrez ci-dessous un tableau synthétique des atouts et des désavantages de cette société immobilière :

Avantages	Inconvénients
Actionnaire unique	Double imposition
Possibilité d'exercer une activité commerciale	Cotisations sociales élevées
Aucun capital social minimum	Rédaction rigoureuse des statuts
Responsabilité limitée aux apports	—
Gestion souple	—
Couverture sociale complète	—

Quelles similitudes et différences avec une SCI et une SARL immobilière ?

Si la [SCI](#), la SARL et la SASU immobilière ont toutes une vocation immobilière et présentent ainsi des similitudes, **la SASU se distingue de ces dernières** sur un certain nombre de points. Voici un tableau récapitulatif des similitudes et des divergences entre ces 3 formes sociales :

	SASU immobilière	SCI immobilière	SARL immobilière
Nombre d'associés	Actionnaire unique	Au moins 2 associés	Au moins 2 associés mais possibilité de créer une SARL à associé unique (EURL)
Type d'activité	Commerciale	Civile	Commerciale
Capital social	Aucun minimum	Aucun minimum	Aucun minimum
Responsabilité	Limitée	Illimitée	Limitée
Gestion et fonctionnement	Fonctionnement très simple	Gestion légalement encadrée (obligation de tenir une comptabilité détaillée)	Organisation réglementée
Imposition	Double imposition	Option IS ou IR	IR par défaut IS sur option

FAQ

Qu'est-ce qu'une SASU ?

La société par actions simplifiée unipersonnelle (SASU) est une société commerciale constituée d'un actionnaire unique. Ce dernier alimente le capital social au moyen d'apport en numéraire ou en nature et définit les règles de gestion de la société.

Pourquoi choisir une SASU ?

La SASU est un statut juridique qui offre de nombreux avantages : pas de capital social minimum, flexibilité des règles de fonctionnement de la société, protection sociale du président, responsabilité limitée de l'actionnaire unique, ect.

Quelle société pour investir dans l'immobilier ?

D'une manière générale, l'investisseur immobilier dispose de deux choix : créer une société civile (SCI) ou constituer une société commerciale (SAS/SASU immobilière, SARL immobilière...). Le choix dépend en réalité du projet immobilier envisagé, du profil de l'investisseur et de ses ambitions.