

Créer une SASU marchand de biens

Description

La [société par actions simplifiées unipersonnelle \(SASU\)](#) est un statut juridique plébiscité par les entrepreneurs souhaitant exercer, seul, une activité de marchand de biens. Pour cause, la [création d'une SASU](#) présente de nombreux atouts : cadre juridique souple, protection du patrimoine personnel, couverture sociale intéressante, etc. Si cette forme sociale est particulièrement adaptée pour une activité d'achat et de revente de biens immobiliers, ses inconvénients ne doivent toutefois pas être occultés.

[Créer ma SASU en ligne](#)

En quoi consiste l'activité de marchand de biens ?

L'activité de marchand de biens consiste à acquérir puis à revendre des immeubles. Avant d'être revendu, le bien immobilier fait généralement l'objet de rénovations afin de réaliser une plus-value. Toutefois, cette activité n'est pas juridiquement encadrée. Elle n'est ainsi pas réglementée et son exercice ne nécessite pas de diplôme spécifique ni de formation particulière. La jurisprudence retient néanmoins **deux critères pour qualifier l'activité de marchand de biens**.

Exercice habituel d'opérations d'achat-revente

Est considéré comme un [marchand de biens](#), une personne dont l'activité consiste à **acquérir et à revendre des biens immobiliers de manière habituelle et répétitive**. Les opérations d'achat-revente sont habituelles dès lors qu'elles sont récurrentes.

Les biens concernés par ces opérations et leur destination sont divers : immeuble, appartement, maison individuelle, terrain à bâtir, fonds de commerce, parts sociales de [SCI](#), etc. Le marchand de biens achète généralement un bien à bas prix et y réalise des travaux de rénovation, plus ou moins modestes, afin d'embellir le bien et de le revendre avec une plus-value.

En cela, le marchand de biens se différencie de l'[agent immobilier](#). En effet, ce dernier n'est qu'un intermédiaire dans l'achat et la vente du bien immobilier, tandis que le marchand de biens devient **propriétaire** du bien entre ces deux étapes.

Intention spéculative

Outre le caractère habituel des opérations d'achat-revente, le marchand de biens doit être animé d'une **intention spéculative** pour être considéré comme tel. En effet, les biens immobiliers doivent être achetés, rénovés puis revendus dans l'objectif de réaliser un profit, à court terme.

L'administration fiscale prend en compte les délais observés entre les opérations d'achat et de revente, ainsi que le montant des gains réalisés pour apprécier l'intention spéculative. À défaut d'intention caractérisée, l'opération revêt une **nature civile** ([Cass, 3e civ, 14 juin 1989](#)).

Pourquoi choisir la SASU pour exercer une activité de marchand de biens ?

Pour exercer son activité légalement, le marchand de biens doit opter pour un [statut juridique](#). En tant que commerçant, il doit être immatriculé au [RCS](#). À ce titre, il peut exercer son activité commerciale sous différentes formes sociales : SAS, SASU, SARL ou encore EURL. Compte tenu des avantages qu'elle offre, la SASU est la forme juridique privilégiée par les marchands de biens qui souhaitent pratiquer leur activité seuls.

Bon à savoir : en raison de son objet civil, la [SCI](#) n'est pas compatible avec l'activité de marchand de biens.

La possibilité d'exercer une activité de marchand de biens seul

La **société par actions simplifiées unipersonnelle** est une [SAS](#) à actionnaire unique. Il s'agit en effet d'une société à vocation commerciale qui ne compte qu'un seul associé. La SASU est une option intéressante pour les entrepreneurs qui souhaitent lancer leur activité seuls, mais qui ne souhaitent pas s'installer en nom propre (entreprise individuelle) ou en [EURL](#).

Une responsabilité limitée aux apports

L'activité d'achat-revente de biens immobiliers nécessite de mobiliser d'importants moyens financiers. Il s'agit de fait d'une activité relativement **risquée**. En cas de dettes, les conséquences sur le patrimoine personnel du marchand de biens peuvent

ainsi être désastreuses.

La création d'une société, et donc d'une entité distincte, permet de protéger les biens personnels de l'entrepreneur. Plus encore, dans le cadre d'une SASU, **la responsabilité de l'associé se limite au montant des apports** qu'il a réalisés lors de la création de l'entreprise. Cela signifie qu'en cas de difficultés financières, les créanciers ne pourront exiger du chef d'entreprise plus que ce qu'il a apporté au capital social. Son patrimoine personnel est ainsi préservé.

À noter : en cas de faute de gestion, le gage des créanciers est toutefois étendu au patrimoine personnel de l'associé unique.

La souplesse dans la gestion et l'organisation de la société

La **flexibilité** dont bénéficie l'associé unique dans le cadre d'une [SASU](#) est l'un des avantages majeurs de ce statut juridique. Ce dernier dispose en effet d'une grande liberté dans la [rédaction des statuts](#) de la société. Il peut ajouter ou modifier un grand nombre de clauses, sous réserve qu'elles soient légales.

Par opposition, la gestion d'une EURL est **strictement encadrée par la loi**. Le fonctionnement de la société est en effet empreint d'une certaine rigidité. L'associé unique n'a ainsi que peu de marge de manœuvre pour rédiger les statuts.

La protection sociale du Président de SASU

Dans le cadre d'une SASU, le Président est rattaché au régime général de la sécurité sociale lorsqu'il perçoit une rémunération. Il bénéficie ainsi du statut de travailleur assimilé-salarié. À ce titre, il jouit de la même couverture sociale qu'un salarié, à l'exception de l'assurance chômage. Cette affiliation fait de la SAS unipersonnelle une forme juridique réellement intéressante pour les entrepreneurs.

Comment créer une SASU marchand de biens ?

La **constitution d'une SASU marchand de biens** suit les mêmes étapes que celle d'une SASU classique :

- Constituer le capital social de la société ;
- Rédiger les statuts ;
- Réaliser les formalités de publicité ;
- Déposer un dossier de demande d'immatriculation auprès de l'INPI.

Constitution du capital social

Dans un premier temps, l'associé unique doit définir le [montant du capital social](#) de la société. L'activité de marchand de biens nécessite **un financement important**. Le montant du capital de la SASU doit ainsi être raisonnable. En effet, un capital social trop faible pourrait effrayer les banques et les dissuader d'octroyer des prêts.

Dans un second temps, il doit réaliser des apports pour constituer le capital. Deux types d'apports sont possibles :

- En [numéraire](#) : apport de sommes d'argent ;
- En [nature](#) : apport de meubles ou d'immeubles.

En présence d'apports en numéraire, l'entrepreneur a l'obligation de [déposer les fonds](#) sur un compte bancaire ouvert au nom de la société. Il recevra ensuite un **certificat de dépôt des fonds**, document essentiel pour [immatriculer la SASU](#).

Rédaction des statuts

Étape fondamentale lors de la constitution de la SAS unipersonnelle, la rédaction des statuts permet d'établir les règles d'organisation de la société. Si l'associé unique jouit d'une grande liberté pour rédiger les statuts, il doit faire preuve de rigueur. En effet, ces règles conditionnent le bon fonctionnement de la vie sociale.

Bon à savoir : les statuts peuvent être formalisés par un acte sous seing privé ou un acte notarié. La rédaction par acte notarié est obligatoire dès lors que l'associé apporte à la société un bien soumis à publicité foncière.

Réalisation des formalités de publicité

Une fois les statuts rédigés, l'associé unique doit publier un [avis de constitution de SASU](#) dans un support d'annonces légales. Cette formalité a vocation à informer les tiers de la création de la société. Il s'agit par ailleurs d'une démarche obligatoire pour immatriculer la société. L'**attestation de parution dans un support d'annonces légales** doit en effet figurer dans le dossier de demande d'immatriculation.

Demande d'immatriculation au RNE

Enfin, l'associé de la SASU marchand de biens doit constituer et déposer un dossier de **demande d'immatriculation** auprès du guichet unique des formalités d'entreprises. Cette formalité peut être effectuée en ligne, via le [portail INPI](#).

Comment fonctionne une SASU marchand de biens ?

Hormis quelques spécificités propres à sa forme unipersonnelle, la [gestion de la SASU](#) marchand de biens est relativement **similaire à celle de la SAS**. Son organisation est très peu réglementée par la loi. En effet, ce statut juridique fait seulement l'objet d'une vingtaine d'[articles dans le Code de commerce](#). C'est donc à l'associé unique qu'il revient de définir les règles de fonctionnement de la société.

La loi prévoit seulement l'obligation de nommer un [Président de SASU](#) qui gouvernera la société ([article L227-6 du Code de commerce](#)). Il peut s'agir de l'associé unique ou d'un tiers à la société. Ce dernier est chargé de représenter la société à l'égard des tiers et l'étendue de ses pouvoirs est déterminée par les statuts. Concernant la prise de décision, c'est **l'associé unique qui prend l'ensemble des décisions** relatives à la société, de manière unilatérale. À ce titre, il a l'obligation de tenir un registre des décisions.

Quel est le régime fiscal applicable ?

En principe, la SASU est imposée de plein droit à **l'impôt sur les sociétés**. Les plus-values réalisées sont imposées au taux réduit de 15% jusqu'à 42 500 euros et à 25% au-delà. Toutefois, l'associé unique a la possibilité d'opter pour l'impôt sur le revenu, sous certaines conditions. Dans ce cas, les plus-values sont imposées dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux.

S'agissant de la **TVA**, depuis la [loi de finances rectificative du 9 mars 2010](#), la TVA sur marge ne s'applique plus de manière obligatoire :

- Par principe, la TVA s'applique sur le prix total du prix de vente ;
- Par exception, la TVA sur marge brute s'applique lorsque l'immeuble revendu a été achevé depuis moins de 5 ans ou encore si l'opération porte sur l'achat et la revente d'un terrain à bâtir ([article 268 du CGI](#)).

Bon à savoir : la marge brute correspond à la différence entre le prix d'acquisition du bien et le prix de revente.

Enfin, les opérations d'achat-revente requièrent l'intervention d'un notaire. Le marchand de biens paie ainsi des frais de notaire allant de **2% à 4%** selon le prix de vente du bien. Il bénéficie de frais réduits par rapport aux particuliers.

Quels sont les inconvénients de ce statut juridique pour un marchand de biens ?

La SASU est un statut juridique particulièrement adapté à l'activité de marchand de biens. Ses nombreux [avantages](#) en font par ailleurs une forme sociale attractive. Elle présente néanmoins quelques inconvénients qui ne doivent pas être ignorés par l'entrepreneur.

Des formalités de création complexes et coûteuses

Les formalités de constitution d'une SASU sont plus complexes que celles d'une entreprise individuelle. Par ailleurs, si l'associé unique est libre d'organiser le fonctionnement de la société, la rédaction des statuts représente **un travail fastidieux** et demande beaucoup de rigueur. La constitution d'une SAS unipersonnelle nécessite ainsi des connaissances juridiques.

Zoom : pour éviter les erreurs, vous pouvez confier la création de votre SASU marchand de biens à LegalPlace. Nos formalistes s'occupent de tout et sont à votre écoute. Nous traitons votre dossier en moins de 48 heures.

Des obligations administratives et comptables contraignantes

Sur le plan administratif et comptable, l'associé unique de la SASU est tenu à un certain nombre d'obligations :

- Tenue d'une comptabilité rigoureuse ;
- Approbation des comptes annuels ;

- Tenue de livres comptables.

Des cotisations sociales élevées

La [couverture sociale](#) avantageuse dont bénéficie le Président de la SASU a une contrepartie : les cotisations sociales sont élevées. Elles sont en effet bien plus élevées que celles des dirigeants rattachés à la sécurité sociale des indépendants.

FAQ

Quel est le capital nécessaire pour devenir marchand de biens en SASU ?

Il n'existe pas de capital social minimum pour constituer une SASU. Toutefois, dans le cadre d'une activité de marchand de biens, un capital social élevé permettra d'obtenir plus facilement des financements auprès des banques.

Quelles sont les charges d'un marchand de biens en SASU ?

Les opérations d'achat-revente nécessitent l'intervention d'un notaire. Le marchand de biens doit donc payer des frais de notaire allant de 2% à 4% selon le prix de vente du bien. Par ailleurs, il est tenu d'acquitter la TVA sur le prix total de vente ou sur les marges brutes selon l'opération réalisée.

Quel est le meilleur statut pour un marchand de biens ?

En raison de la nature commerciale de l'activité de marchand de biens et des enjeux financiers importants qu'elle implique, l'entrepreneur a tout intérêt à opter pour une société commerciale à responsabilité limitée. Ainsi, la SARL, EURL, SAS et SASU sont les statuts juridiques les plus adaptés pour l'exercice d'une telle activité.