

Dossiers numériques

SARL de famille à l'IR et locations meublées

- ▶ présentation, analyse et commentaires
- ▶ textes, jurisprudence et circulaires administratives

Francis VARENNES - Juriste-Fiscaliste

Edition Novembre 2020

www.editions-ipsufacto.fr

Autres ouvrages dans la même collection : Dossiers Numériques

(cliquer sur les titres pour connaître le plan de ces ouvrages)

Tourisme chez l'habitant et création d'entreprise

- ▶ [Guide juridique et fiscal des loueurs de meublés de tourisme](#)
- ▶ [Guide juridique et fiscal des loueurs de chambres d'hôtes](#)
- ▶ [Guide juridique et fiscal de l'hébergement de plein air](#)
- ▶ [Guide juridique et fiscal du tourisme rural](#)
- ▶ [Choix d'un statut pour la création d'une activité indépendante](#)
- ▶ [Guide juridique et fiscal de l'Auto-entrepreneur](#)

Droit rural et entreprises agricoles

- ▶ [Guide juridique et fiscal de la création d'une entreprise agricole](#)
- ▶ [Guide juridique et fiscal de la transmission d'une entreprise agricole](#)
- ▶ [Régimes fiscaux des plus-values professionnelles et privées](#)
- ▶ [Clés pour choisir une société en agriculture](#)
- ▶ [Statut du fermage et baux ruraux](#)
- ▶ [Cotisations et prestations sociales des entreprises agricoles](#)
- ▶ [Guide juridique et fiscal des activités équestres](#)
- ▶ [Structures collectives agricoles](#)
- ▶ [SCOP et Sociétés agricoles](#)
- ▶ [Statut des cotisants solidaires agricoles](#)
- ▶ [Guide juridique des couveuses agricoles \(espaces test agricoles\)](#)
- ▶ [Le micro-BA \(Fin du forfait agricole\)](#)

Pour commander ces différentes publications : www.editions-ipsufacto.fr/pmp

Renseignements concernant l'auteur :

Francis VARENNES est juriste-fiscaliste depuis une vingtaine d'années. **Formateur** professionnel indépendant, il intervient à la demande auprès des différents réseaux nationaux et régionaux.

Il est également **consultant** pour accompagner les porteurs de projets et les personnes en activité qui souhaitent clarifier leur statut juridique, fiscal et social.

V. le catalogue des formations proposées par Francis VARENNES

Editions IPSOFACTO - 8 rue Albert de Mun 28100 Dreux - Tél : 02 37 41 49 89

Courriel : editions.ipsufacto@wanadoo.fr - Site internet : www.editions-ipsufacto.fr

SAS au capital de 800 € • Siren 439 152 927 RCS Chartres - Siret 439 152 927 00018 • Code APE 8559

SARL de famille à l'IR et locations meublées

Plan

Introduction

1^{ère} partie. Quelle société choisir pour la location de logements meublés ?

- a. Les limites juridiques et fiscales des sociétés civiles
- b. La diversité des sociétés commerciales

2^{ème} partie. Les particularités de la SARL de famille

a. Les conditions d'application de l'option pour l'IR

- 1/. Les liens de parenté entre les associés
- 2/. Les activités exercées par les SARL à l'IR

b. Les conséquences fiscales de l'option pour l'IR

- 1/. L'imposition personnelle de chacun des associés au titre de l'impôt sur le revenu
 - 2/. La distinction entre loueurs de meublés professionnels (LMP) et loueurs de meublés non professionnels (LMNP)
 - 3/. Les conséquences de la distinction entre LMP et LMNP
- Le traitement des déficits
Les modalités d'imposition des plus-values

c. Le traitement social des activités de locations meublées en SARL de famille

SARL de famille à l'IR et locations meublées

Introduction

Certains projets de locations de meublés de tourisme reposent sur la création d'une société. Cette situation peut notamment correspondre à l'hypothèse où plusieurs investisseurs souhaitent mettre en valeur des biens immobiliers en commun.

Dans ce cadre, l'acquisition est effectuée de façon conjointe par la réalisation d'apports en capital social propres à chacun des protagonistes et le résultat sociétaire est réparti entre les différents associés.

A ce titre, l'organisation sociétaire constitue un outil souple de transmission à titre gratuit pour les mutations intrafamiliales, notamment par la donation de parts sociales éventuellement assortie d'une réserve d'usufruit au profit des parents donateurs.

Dans ce domaine, la première question soulevée est de choisir la société adaptée au projet sachant que la présente réflexion correspond à l'hypothèse d'une société qui à la fois détient le patrimoine immobilier et assure son exploitation par la location directe en meublés. Dans ce cadre, nous écarterons la solution couramment préconisée par un certain nombre de conseils qui consiste à créer, d'une part, une société immobilière détenant le patrimoine immobilier, telle une SCI et, d'autre part, une société commerciale, assurant l'exploitation des biens, telle une SARL ou une SAS.

Après une comparaison synthétique des différentes formules sociétaires possibles (1^{ère} partie), nous envisagerons plus particulièrement l'hypothèse de la SARL de famille optant pour le régime de l'impôt sur le revenu (IR) (2^{ème} partie). A ce titre, il convient de tenir compte des paramètres à la fois juridiques, fiscaux et sociaux.

L'objet de cet article est de démystifier cette notion de SARL de famille afin de comprendre ses principales particularités. Cela étant, notre propos n'est aucunement d'inciter à la création d'une société. Dans bon nombre de cas, la location de meublés peut être exercée à titre individuel, notamment si l'investissement et l'activité sont réalisés à titre personnel ou en couple.