

La SARL de famille

La création de la SARL de famille permet de détenir dans un contexte familial des biens immobiliers gérés. Il peut également répondre à de nombreux objectifs comme la transmission et la protection sociale du gérant.

AVANTAGES	INCONVENIENTS
Permet (sous conditions) de faciliter la transmission	Assujettissement au RSI du gérant majoritaire (possibilité d'adapter la nomination de gérance)
Bénéfice de la protection sociale offerte grâce à l'adhésion au RSI	Distribution possible uniquement si résultat (ou remboursement compte courant d'associé)
Avantage de la cotisation de trimestres (3 par an même avec le minimum de cotisations)	Evènements susceptibles de remettre en cause l'article 239 bis AA du CGI (divorce, décès...)
Permet la détention de bien dans un contexte familial	Coût comptable et juridique un peu plus élevé

Les points de vigilance :

Les évènements susceptibles de modifier le statut fiscal de la société :

- Le divorce
- Décès d'un frère ou d'une sœur
- Décès du propriétaire d'une EURL
- ⇒ Perte du bénéfice de l'option pour le régime fiscal des sociétés de personnes et par conséquent l'assujettissement à l'Impôt sur les Sociétés.

La rédaction des statuts

- Liberté pour la rédaction des statuts (dérogation à l'article 1844 du code civil)
- Objet de la SARL : Location meublée (exclusif)
- Associés : vigilance quant à la nature de chacun des associés
- Gérance : vigilance sur la personne en charge de la gérance
- Opter pour l'article 239 bis AA du CGI directement dans les statuts
- Reprise des engagements (en précisant les lots et le nom des personnes ayant pris les engagements)
- TVA : prévoir la renonciation à la franchise en base
- Date de clôture au 31/12 de chaque année (nécessité d'un arrêt comptable du fait de l'option pour l'IR)

L'optimisation de la transmission

La transmission peut se préparer à différents niveaux, avec de la donation, du démembrement de propriété ou du démembrement de parts sociales. La donation et le démembrement de propriété ont des pouvoirs très limités en matière de transmission et revêtent un caractère définitif, l'investissement en location meublée via une société à l'IR de type SARL de famille avec démembrements des parts sociales est l'outil le plus pertinent en matière de transmission.

Voici le schéma d'investissement recueillant les principales adhésions :

Démembrement des parts sociales de la société disposant d'un capital faible, en donnant la nue-propriété des parts aux enfants, les parents conservant l'usufruit.

Du vivant du client, celui-ci va percevoir les revenus, à son décès les parts reviendront alors sans droits complémentaires aux enfants sur le modèle de l'exemple suivant : les conjoints créés une SARL de famille. Cette société pourrait être constituée, par exemple, avec un capital social de 2 000 €. La société réalise un investissement de 1 000 000 €, qu'elle va financer grâce à un apport en compte courant d'associé réalisé par les parents.

La SARL va disposer d'un actif de 1 000 000 € (les biens immobiliers acquis) et d'un passif de 1 000 000 € (le compte courant d'associé), sa situation nette sera quasi nulle. Postérieurement à la réalisation de l'investissement les parts détenues par les parents feront l'objet d'un démembrement de propriété, la nue-propriété est concédée aux enfants, les parents en conservant alors l'usufruit.

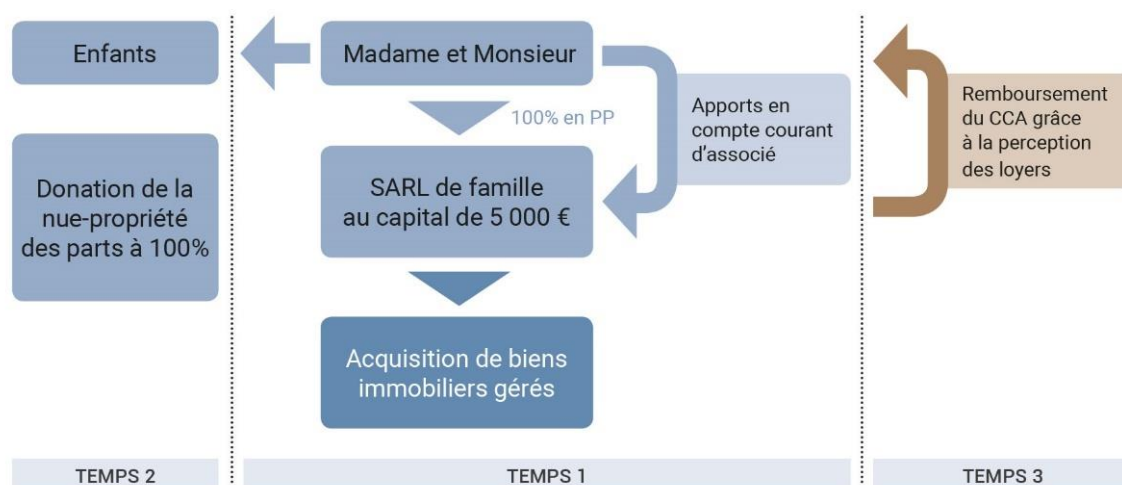
Le coût du démembrement étant calculé sur la valeur des parts transmises, tant que la situation nette est proche de zéro, la valeur des parts démembrées sera elle presque nulle et cette transmission se fera alors quasiment sans droits de donation.

Au décès des conjoints, les enfants récupéreront la pleine propriété des parts sans droits complémentaires.

L'acquisition de biens via la SARL de famille avec démembrement des parts sociales permet à contrario d'un démembrement de propriété de bien en direct, de bénéficier de l'amortissement du bien et de la récupération de TVA, puisque dans notre cas le démembrement ne porte que sur les parts et non sur les biens acquis.

Chaque année, la SARL remboursera, via sa trésorerie disponible, le compte courant d'associé des parents. En effet, ce dernier devra être remboursé pour pouvoir optimiser la transmission.

Objectifs transmission avec financement sans recours à l'emprunt :



Exemple de tableau des flux de trésorerie

	Année 1	Année 10	Année 15
Loyers	40 000 €	43 747 €	45 979 €
Taxes Foncières	1 320 €	1 444 €	1 517 €
Charges de copropriété	2 000 €	2 187 €	2 299 €
Expertim	1 390 €	1 520 €	1 598 €
Amortissement Immeuble	34 909 €	34 909 €	18 050 €
Amortissement mobilier	4 500 €		
Déficit reportable		24 067 €	
Résultat BIC	-4 119 €	-20 380 €	22 514 €
Imposition (TMI 30% + PS 17,2%)	0 €	0 €	10 627 €
Capacité de remboursement du compte courant d'associé - Trésorerie positive	35 290 €	38 596 €	29 938 €
Trésorerie positive cumulée	35 290 €	369 211 €	547 741 €

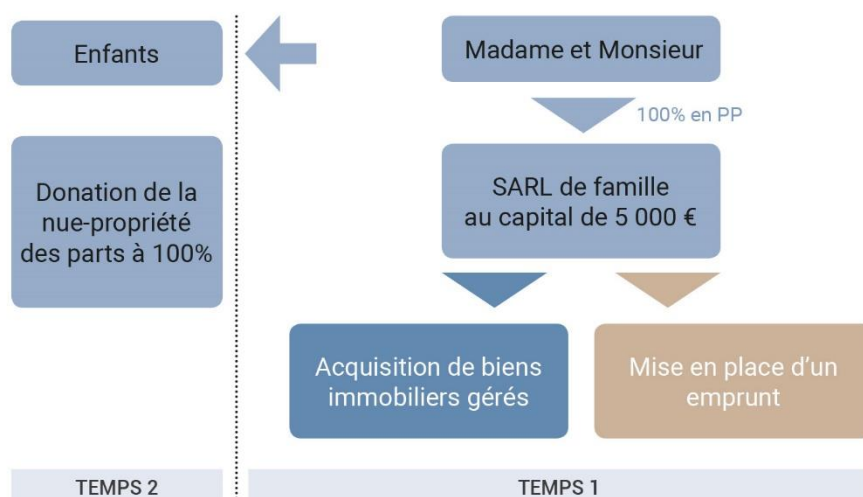
A 15 ans, la transmission de la SARL se fera sans droits de succession à l'exception du compte courant d'associé.

	Calcul des droits de succession
Sans SARL de famille	1 000 000 €* 20% = 200 000 €
Avec SARL de famille	1 000 000€ - 547 741 € = 452 259 €* 20% = 90 452 €

Soit une économie en matière de droits de successions de près de **110 000 €**.

Cette transmission progressive sera optimale 30 ans après sa création.

Objectifs transmission avec financement à crédit :



Exemple de tableau des flux de trésorerie

	Année 1	Année 10	Année 20
Loyers	40 000 €	43 747 €	48 324 €
Taxes Foncières	1 320 €	1 444 €	1 595 €
Charges de copropriété	2 000 €	2 187 €	2 416 €
Expertim	1 390 €	1 520 €	1 679 €
Amortissement Immeuble	34 909 €	34 909 €	13 894 €
Amortissement mobilier	4 500 €	- €	- €
Intérêts d'emprunt	9 792 €	5 519 €	298 €
Echéances de prêt	55 187 €	55 187 €	55 187 €
Déficit + amortissement reportable			
	- €	95 390 €	
Résultat BIC			
	- 13 911 €	- 97 222 €	28 442 €
Imposition (TMI 30% + PS 17,2%)			
	- €	- €	13 425 €
Trésorerie			
	- 19 897 €	- 16 591 €	- 12 553 €
Compte courant d'associé			
	- 19 897 €	- 182 661 €	- 326 695 €
Effort d'épargne mensuel moyen (sur 20 ans)			
	1 361 €		

Dans 20 ans, la transmission de la SARL se fera sans droits de succession à l'exception du compte courant d'associé.

	Calcul des droits de succession
Sans SARL de famille	1 000 000 €* 20% = 200 000 €
Avec SARL de famille	326 695 €* 20% = 65 339 €

Soit une économie en matière de droits de succession de près de **135 000 €**.

Cette transmission progressive sera optimale 27 ans après sa création.

Une étude personnalisée réalisée par un professionnel du patrimoine est nécessaire pour comprendre la portée et les risques de l'investissement. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle de l'investisseur étant susceptibles d'évolution, les informations présentées dans cet email ne sont données qu'à titre purement indicatif et ne constituent pas une consultation juridique.

Document non contractuel à l'attention exclusive des professionnels du patrimoine