Maitriser la fiscalité des revenus issus de logements meublés

Acquisition personne morale et incidence fiscale

LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER
0 782 478 675
contact@lmnp-immobilier.com
lmnp-immobilier.com

Acquisition personne morale SNC, EURL ou SARL de famille

Principe

- Ces sociétés ont la forme commerciale, leurs revenus restent donc soumis à l'IR (en BIC) : l'imposition est réalisée chez les associés et les obligations déclaratives sont à la charge de la société.

Avantage de la SARL de famille

- Il convient de privilégier les sociétés qui sont à responsabilité limitée (SARL de famille, EURL) permettant ainsi de faire participer les enfants dans le capital de la société puisqu'il s'agit d'une société à responsabilité limitée.
- Pour bénéficier du régime de la SARL de famille, la SARL doit :
  - opter pour l'imposition à l'IR (BIC)
  - exercer exclusivement une activité commerciale (ou industrielle, artisanale ou agricole).
  - Les associés doivent être exclusivement des parents en ligne directe (grands-parents, enfants, petits-enfants...), frères et sœurs, ainsi qu'entre conjoints et partenaires liés par un PACS.

LMNP IMMOBILIER
LMNP IMMOBILIER
0 782 478 675
contact@lmnp-immobilier.com
lmnp-immobilier.com

Acquisition personne morale (SCI) et incidence fiscale

- La location meublée d'un local d'habitation étant assimilée à une opération commerciale, et dès lors que le propriétaire est une société civile, celle-ci est alors obligatoirement soumise à l'impôt sur les sociétés, sauf si l'une des exceptions citées ci-dessus est caractérisée.

- Le statut LMNP n'est donc pas, en principe, compatible avec la SCI puisque le premier est de nature commerciale et la seconde de nature civile. En revanche, si deux exceptions présentées ci-après sont respectées, il est alors possible de louer en location meublée non professionnelle puisque la SCI reste soumise à l'impôt sur le revenu, mais cela reste une pratique risquée.

LMNP IMMOBILIER
LMNP IMMOBILIER
0 782 478 675
contact@lmnp-immobilier.com
lmnp-immobilier.com

Acquisition personne morale (SCI) et incidence fiscale

- La pratique habituelle de la location meublée par la SCI, même à titre accessoire, rend celle-ci commerciale par son objet.

Ce qui entraîne une conséquence significative pour la SCI : la perte de la transparence fiscale et donc son assujettissement à l'**impôt sur les sociétés** sur l'ensemble de ses bénéfices.

Néanmoins, cette règle peut être contournée dans deux cas :

- Lorsque le montant hors taxes des recettes de nature commerciale de la SCI n'excède pas 10 % du montant de ses recettes totales hors taxes, la SCI reste redevable de l'impôt sur le revenu. De plus, un franchissement occasionnel de cette barre des 10 % peut être toléré, tant que la moyenne des recettes hors taxes de l'année en cours et des 3 années précédentes n'excède pas 10 %.

- La SCI reste également redevable de l'impôt sur le revenu lorsque le caractère habituel de la location meublée n'est pas caractérisé, ce qui suppose que la location meublée doit être de courte durée et ne doit pas se renouveler sur plusieurs années.

LMNP IMMOBILIER
LMNP IMMOBILIER
0 782 478 675
contact@lmnp-immobilier.com
lmnp-immobilier.com

Barème IS : Sociétés dont le chiffre d'affaires est inférieur à 7,63 M€

Bénéfices compris	Exercice fiscal ouvert à compter du 1/1/2018	Exercice fiscal ouvert à compter du 1/1/2019	Exercice fiscal ouvert à compter du 1/1/2020	Exercice fiscal ouvert à compter du 1/1/2021	Exercice fiscal ouvert à compter du 1/1/2022
Entre 0 € et 38 120 €	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %
Entre 38 120 € et 500 000€	28 %	28 %	28 %	26,5 %	25 %
Plus de 500 000 €	33, 1/3 %	31 %	28 %	26,5 %	25 %

LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER
0 782 478 675
contact@lmnp-immobilier.com
lmnp-immobilier.com

Barème IS : Sociétés dont le chiffre d'affaires est supérieur à 7,63 M€

Bénéfices compris	Exercice fiscal ouvert à compter du 1/1/2018	Exercice fiscal ouvert à compter du 1/1/2019	Exercice fiscal ouvert à compter du 1/1/2020	Exercice fiscal ouvert à compter du 1/1/12021	Exercice fiscal ouvert à compter du 1/1/2022
Entre 0 € et 500 000 €	28 %	28 %	28 %	26,5 %	25 %
Plus de 500 000 €	33,1/3 %	31 %*	28 %	26,5 %	25 %

LMNP IMMOBILIER
LMNP IMMOBILIER
0 782 478 675
contact@lmnp-immobilier.com
lmnp-immobilier.com

Avantages d’une location meublée par le biais d’une SCI

Les principaux avantages concernent l’amortissement du bien immobilier, la déductibilité de certaines charges mais également la fiscalité qui peut être avantageuse par rapport à l’impôt sur le revenu.

- L’amortissement fiscal du bien : la SCI redevable de l’impôt sur les sociétés a la possibilité d’amortir fiscalement ses biens immobiliers, ce qui réduira sa base imposable à l’impôt sur les sociétés.

- La déductibilité fiscale de certaines charges : lorsque la SCI relève de l’impôt sur les sociétés, il est possible de déduire fiscalement la rémunération du gérant de la SCI, les droits d’enregistrement et les frais de notaire acquittés lors de l’acquisition d’un immeuble.

- L’imposition : en fonction de la situation des associés, notamment si les associés sont imposés fortement à l’impôt sur le revenu, l’impôt sur les sociétés peut être moins élevé que l’impôt sur le revenu, auquel cas il sera plus avantageux que l’impôt sur le revenu.

LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER
0 782 478 675
contact@lmnp-immobilier.com
lmnp-immobilier.com

Inconvénients d’une location meublée par le biais d’une SCI

- La SCI, étant devenue commerciale par l’objet, doit désormais, à l’effigie des sociétés commerciales, tenir une comptabilité commerciale.
- Relevant de l’impôt sur les sociétés, les revenus issus de la location meublée supportent une double imposition : au niveau de la société (IS) et au niveau des associés personnes-physiques (dividendes).
- La SCI perd le bénéfice avantageux du régime des plus-values immobilières des particuliers, et notamment le système des abattements pour durée de détention.
- Les amortissements sont donc pris en compte dans la valeur comptable nette, et viennent fortement augmenter la plus-value réalisée sur le bien. C’est un des inconvénients de la SCI à l’IS.

LMNP IMMOBILIER
LMNP IMMOBILIER
0 782 478 675
contact@lmnp-immobilier.com
lmnp-immobilier.com

Imposition des dividendes : Dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers

- Depuis 2018, les dividendes en SCI d'un associé-personne physique sont automatiquement assujettis au prélèvement forfaitaire unique (**PFU**) ou **flat tax.**

- Toutefois et sur option, il lui est tout à fait possible de miser sur le **barème progressif** de l'impôt sur les revenus si cela lui est plus favorable.

1) La flat tax présente un taux d'imposition unique de 30 % qui se compose comme suit :

- **Prélèvements sociaux à hauteur de 17,2 %**
- **Impôt sur les revenus à hauteur de 12,8 %**

2) Si l'associé se décide pour le barème progressif de l'impôt (TMI + PS), il peut bénéficier d'un abattement de 40 % des dividendes (option irrévocable).

C'est pourquoi il importe de faire le calcul pour voir quel système de taxation est le plus intéressant

LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER
0 782 478 675
contact@lmnp-immobilier.com
lmnp-immobilier.com

Synthèse sur les modes d'exploitation

Forme sociale à privilégier

Société civile	SARL avec option « de famille »	EURL	SNC

• Forme non adaptée car imposition à l'IS automatique si activité BIC (CGI, art. 206, 2°)
• Tempérament si BIC < à 10 % du CA...
• BOI-IS-CHAMP-10-30 § 320
	• Associés exclusivement dans le groupe familial tous les associés doivent être unis aux autres :
	  • soit par parenté directe ou collatérale jusqu'au deuxième degré
	  • soit par un lien matrimonial ou Pacs
	• Activité de la société exclusivement BIC
		• De plein droit soumis au régime des sociétés de personnes
		• Responsabilité limitée
		• Par définition unipersonnelle, donc utilisation limitée si objectif d'acquisition en commun ou de transmission à terme...
		• **Eligible au régime Micro**
			• Seule forme permettant l'accès à la semi-transparence si associés n'appartenant pas à la même famille...
			• Mais gros inconvénients :
			  • Associés commerçants
			  • Responsabilité indéfinie et solidaire...

LMNP IMMOBILIER
LMNP IMMOBILIER
0 782 478 675
contact@lmnp-immobilier.com
lmnp-immobilier.com