



## L'intérêt de constituer une SARL de famille

### Les avantages de détenir un bien immobilier via une SARL de famille.

Loger son patrimoine immobilier au sein d'une société patrimoniale a pour vocation principale de faciliter la détention d'un patrimoine dans un contexte familial.

#### 3 principaux avantages :

- Se constituer un patrimoine de manière optimale
- Transmettre progressivement à ses enfants à moindre coût
- Conserver la jouissance et la gestion des biens

***Vous souhaitez acquérir un bien immobilier pour le louer en meublé.*** La location meublée se caractérise par la location de locaux d'habitation comportant les équipements mobiliers nécessaires à l'occupation du locataire. L'État a mis en place un statut avantageux pour l'investisseur : **le statut du Loueur Meublé Non professionnel (LMNP)**.

#### La forme de la société

En l'espèce, il s'agit d'investir dans un immeuble et de le louer en meublé, la location meublée est imposée au titre des BIC. La forme la plus adaptée est la SARL car c'est une société commerciale dans laquelle les associés ne sont responsables des pertes qu'à concurrence de leurs apports. Il n'y a pas de capital social minimum et celui-ci est divisé en parts sociales. Par contre l'agrément des associés est obligatoire pour toute cession de parts à un tiers.

#### Une société patrimoniale familiale

Dans un objectif de pérennisation du patrimoine familial on peut organiser une activité locative au sein d'une SARL dite « de famille » qui permet de faciliter la détention d'un bien immobilier.

La seule différence entre la SARL de famille et la SARL « simple », est qu'elle peut opter pour l'IR ou l'IS (l'option IS étant plus avantageuse pour les TMI > 41%), à condition que les personnes qui la constituent appartiennent à une même famille : mariés, pacsés, entre parents, frères ou sœurs (article 239 bis AA CGI).

#### Une transmission progressive à cout minimal

Sa vocation principale est de permettre une transmission progressive dans des conditions fiscales avantageuses.

Grâce notamment à la technique du démembrement, en donnant la nue-propriété des parents aux enfants, les parents se réservant l'usufruit.

Focus sur le démembrement de parts sociales, une anticipation avantageuse dans une logique de transmission

*SCHEMA : La pleine propriété, réunion de la nue-propriété et de l'usufruit*