Il est courant, lorsque nous parlons d'investissements immobiliers, de penser à la SCI. Il est vrai qu'elle présente de nombreux avantages comme la transmission du patrimoine, le choix d'imposition et d'autres encore. Toutefois, il existe d'autres alternatives qui peuvent être pertinentes en fonction de votre stratégie d'investissement.

La SCI appartient à la catégorie des sociétés civiles, qui se distinguent des sociétés commerciales par leur obligation d'avoir un objet civil. C'est une forme sociale qui permet à des associés d'investir à plusieurs dans l'immobilier, notamment par la mise en location d'un logement. L'Article 1845 du Code Civil stipule : « Ont le caractère civil toutes les sociétés auxquelles la loi n'attribue pas un autre caractère à raison de leur forme, de leur nature, ou de leur objet. »

Les sociétés civiles ne peuvent donc pas exercer une activité commerciale par nature. Elle exclut alors la location meublée professionnelle (LMP) ou la location meublée non professionnelle (LMNP). Or en pratique, la SCI peut proposer des logements en meublés si elle opte pour l'impôt sur les sociétés.

Nous abordons, en détail, dans cet article, ces différents statuts.

1. Les sociétés civiles immobilières (SCI)

Ce statut donne la possibilité à plusieurs personnes d'investir ensemble dans un projet immobilier. Cette forme juridique présente de nombreux avantages et les quelques inconvénients que nous allons détailler ci-dessous :

Les avantages :

- Facilite la gestion et la transmission du patrimoine : en effet, elle facilite la constitution (mise en commun des moyens financiers pour faciliter l'obtention de financements bancaires), la gestion et la transmission d'un patrimoine immobilier (possibilité d'effectuer des donations successives de parts sociales tous les 15 ans, en franchise de droits). Il existe différents montages pour répondre aux besoins des créateurs de SCI tels que le démembrement des parts sociales, la création d'une holding ;
- Pas de capital minimum (1€ symbolique) ;
- Les associés peuvent aménager assez librement les statuts en les adaptant à leurs besoins (prises de décision, cessions de parts sociales par exemple) ;
- Choix du régime d'imposition (IS ou IR).

Les inconvénients :

- Responsabilité illimitée des associés proportionnellement à leur participation au capital social, c'est-à-dire que le patrimoine personnel peut servir à payer les dettes de la SCI ;
- Formalités de création identiques à une société (immatriculation au RCS, publication au JO, …) ;
- Obligations administratives, comptables et fiscales plus importantes que l'acquisition en nom propre : tenir une comptabilité, une déclaration de résultats et un formalisme juridique assez lourd (convocation des associés en assemblée générale et les faire statuer sur les comptes de l'année) ;
- 2 associés minimum.

Précision **:** La création d'une SCI présente aussi de nombreux avantages en termes de transmission du patrimoine sur les points suivants :

- Exonération ou réduction des impôts dus en cas de transmission d'un bien aux héritiers ;
- Possibilité de démembrer les parts sociales de la société de façon à conférer la jouissance d'un bien immobilier aux parents et la propriété aux enfants ;
- Suppression des risques générés par une situation d'indivision entre les membres d'une même famille ;
- Protection du conjoint vivant.

Comparatif SCI à l'IS/IR

	IS	IR
Avantages	- Amortissement fiscal des biens immobiliers - Déduction des charges engagées dans l'intérêt de la SCI - Les associés ne sont imposables que sur les dividendes distribués	- Plus-value immobilière exonérée : ➢ Après 22 ans : IR ➢ Après 30 ans : prélèvements sociaux - Pas de comptabilité obligatoire
Inconvénients	- Calcul de la plus-value de cession incluant les amortissements PV = Prix de cession – (Prix d'achat - Amortissements) - Les déficits ne sont pas imputables sur les revenus des associés - Aucune exonération totale possible sur les cessions de titres (abattement pour durée de détention) - Aucune exonération totale possible sur les PV immobilières (imposition à l'IS) - Obligation de tenir une comptabilité commerciale	- Les bénéfices sont imposés qu'ils soient distribués ou non aux associés - Certaines charges sont déductibles (les frais de gestion, les charges de copropriété, la taxe foncière, les intérêts d'emprunts, les travaux d'amélioration). Les frais d'acquisition ne sont pas déductibles. - Pas de possibilité d'amortir le bien

2. La détention en direct : l'indivision

Nous avons vu dans un premier temps le cas où plusieurs personnes souhaitaient investir ensemble par le biais d'une société civile immobilière. Nous avons pris le temps de détailler les avantages et inconvénients, d'un point de vue du patrimoine (héritage, succession, donation) et d'un point de vue fiscal. Nous en avons conclu que gérer un patrimoine sous le cadre juridique d'une société nécessite un investissement en temps (pour la gestion, l'anticipation de la transmission, etc..).

Cependant, il existe d'autres procédés pour investir à plusieurs dans un bien immobilier. C'est d'ailleurs ce que font la plupart des personnes qui n'ont pas connaissance des différents montages existants et qui ne sont pas conseillées ni accompagnées. Elles font un achat en indivision.

L'indivision légale est la situation de fait en dehors de toute autre convention. Elle s'applique lorsque deux concubins, ou même deux époux sous le régime de la séparation de biens, achètent un bien ensemble. Il existe également des indivisions entre frères et sœurs, c'est le cas lors d'un héritage.

Contrairement à la SCI, il n'y a aucune formalité, aucun frais, hormis l'établissement d'une convention devant un notaire (sauf dans le cas d'une acquisition de biens pour une résidence principale). La durée de l'indivision est indéterminée car elle dure autant de temps que les indivisaires le souhaitent.

Les parties ont des droits et des obligations. Les règles de fonctionnement sont régies par les Articles 815 du Code Civil. Dans le cadre de la gestion du bien, l'unanimité des indivisaires est requise pour tous les actes et notamment ceux de vente des biens. La majorité des 2/3 est requise pour les actes administratifs et d'exploitation normale. Quant aux décisions de conservation des biens, tout indivisaire peut prendre seul des mesures même si cela ne représente pas de caractère urgent.

Si l'on compare ces règles de gestion à ceux de la SCI, on constate qu'elles sont beaucoup plus rigides. En effet, les statuts de la SCI sont souples et peuvent également être modifiés tout au long de la vie de la société. En indivision, un aménagement est toutefois possible par le biais d'une convention que les indivisaires peuvent établir. Ils pourront alors déroger à la règle de l'unanimité sauf pour la vente du bien.

Cependant, à tout moment, sauf si un jugement ou une convention entre les indivisaires s'y oppose, il est possible de sortir de l'indivision. Il existe deux cas :

- Donner ou vendre sa part dans l'indivision ;
- Demander le partage de tout ou partie des biens.

Dans le premier cas, un indivisaire peut vendre sa part. Si le repreneur est un tiers, l'indivisaire doit notifier son intention de céder par acte d'huissier aux autres membres de l'indivision. Ces derniers restent prioritaires pour racheter les parts. Le délai pour exercer son droit de préemption est d'un mois.

Dans le second cas, en cas de mésentente, les héritiers peuvent saisir le tribunal judiciaire pour nommer un mandataire judiciaire qui sera chargé de gérer provisoirement la succession. Si l'un d'entre eux souhaite le partage, les coindivisaires peuvent demander au tribunal de les autoriser à rester dans l'indivision mais d'attribuer les parts de l'indivisaire sortant.

Malgré ces contraintes, l'indivision présente aussi des avantages. Lorsque le bien en indivision, dans le cadre d'un héritage (ou investissement), est mis en location et génère des revenus, chaque coindivisaire bénéficie d'une part des revenus. La part de chacun est proportionnelle à celle de ses parts dans l'indivision.

Les revenus issus de l'indivision sont imposés à titre nominatif, pour chaque coindivisaire. Les recettes et les charges sont partagés de la même façon selon la quote-part, et chacun déclarera sa part de revenus dans sa déclaration d'IR dans la catégorie des revenus fonciers.

En cas de succession, de vente ou donation, la fiscalité applicable sur les plus-values sera celle applicable aux particuliers.

La détention en direct, souvent privilégiée pour sa simplicité, peut être un choix judicieux pour acquérir sa résidence principale car elle offre certains avantages fiscaux et juridiques :

- L'exonération de la plus-value ;
- L'exonération d'IFI ;
- Le droit du conjoint survivant (en cas de décès, le conjoint survivant hérite de tout, à l'exception des biens que le défunt avait reçus par donation ou succession de ses ascendants et qui existent toujours dans la succession).

3. Loueur meublé non professionnel

Contrairement à ce que l'on peut entendre ou lire, notamment dans les médias (TV, presse sur l'optimisation fiscale), le statut de LMNP ne permet pas de réduire l'impôt sur le revenu (sauf dispositif Censi-Bouvard), mais simplement de payer peu ou pas d'IR sur les revenus locatifs (sous réserve d'être conseillé et orienté sur le montage fiscal adéquat).

On peut l'affirmer, la fiscalité des LMNP est très attractive. Néanmoins, la gestion de la location meublée est beaucoup plus contraignante que celle de la location nue.

Pour bénéficier de ce statut, plusieurs conditions sont requises :

- Détenir un bien en nom propre ;
- Proposer à la location un logement décent, équipé d'un ameublement minimum (literie, gazinière…) Vous pouvez trouver la liste complète des équipements dans le Décret n°2015-981 du 31 juillet 2015, article 2.

Dès lors que le logement est meublé, le régime meublé s'applique de fait pour un particulier. Voici quelques exemples de types de location qui entrent dans le cadre du LMNP :

- Location meublée à l'année
- Location saisonnière
- Location meublée d'une partie de la résidence principale
- Location de gîtes, chambres d'hôtes
- Location résidence étudiante
- Location résidence sénior
- Location résidence touristique
- Location Airbnb ou encore Booking

L'administration fiscale laisse le choix (sous certaines conditions) entre deux régimes pour déclarer les revenus perçus des locations meublées par les particuliers.

À la différence des locations nues, les revenus tirés de la location meublée entrent dans la catégorie des BIC (bénéfices industriels et commerciaux). Dans cette catégorie, deux régimes sont donc applicables :

- Micro BIC (régime forfaitaire)
- Régime Réel Simplifié

La distinction est importante car elle a des conséquences fiscales et comptables différentes de la location nue. Alors que la location meublée est déclarée directement dans la 2042 ou 2042 C PRO dans une section de la catégorie de BIC, la location nue est déclarée dans la catégorie des revenus fonciers (annexe 2044 de la déclaration d'impôt puis reportée sur la 2042 : déclaration des revenus).

Le montant qui sera reporté dans la déclaration dépendra du régime fiscal choisi :

LMNP Micro BIC

C'est le statut choisi par défaut par les loueurs occasionnels ou ceux qui louent une partie de leur habitation principale.

Dans ce régime, le calcul du résultat correspond à la moitié (50% ou 71% dans le cas des locations meublés de tourismes classés et chambres d'hôtes) des recettes tirées de la location meublée. Les recettes sont constituées des loyers auxquels on ajoute les charges provisionnelles. C'est le régime dit « forfaitaire ».

Pour bénéficier de ce régime, les recettes doivent être inférieures à 72 600 €/an. Si la location dure moins d'une année, on appliquera alors un prorata temporis en fonction de la période de location.

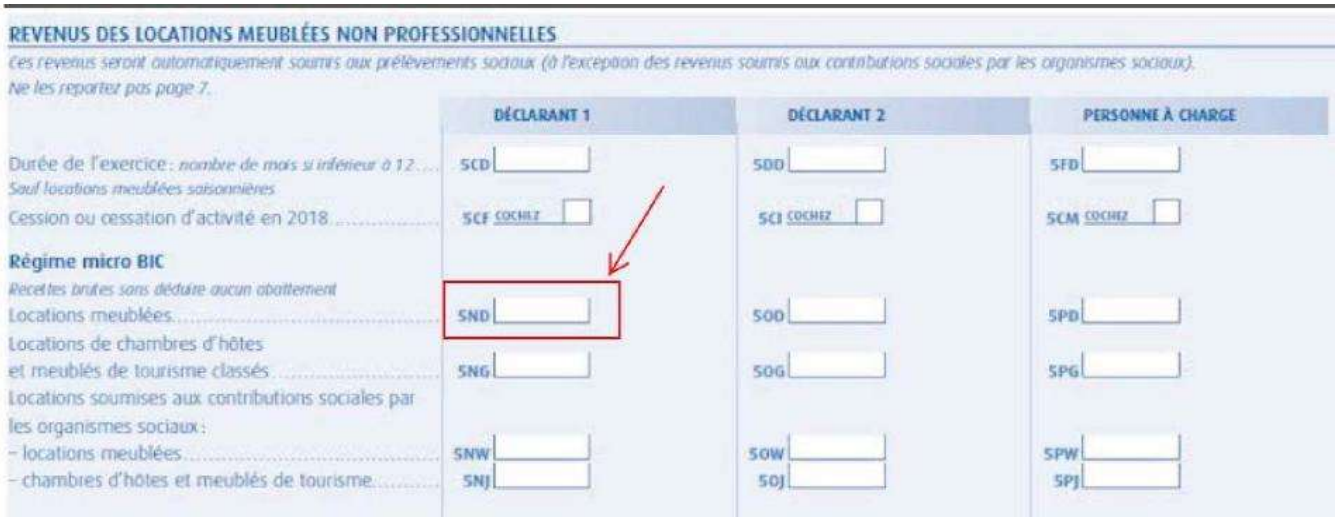
Le calcul est simple mais en contrepartie, aucunes charges réelles ne pourront être déduites et le bien ne pourra pas être amorti.

***Exemple** : Location annuelle : 620 € de loyer + 30 € de provision sur charges*

	Recettes	Provisions charges
janvier	620,00 €	30,00 €
février	620,00 €	30,00 €
mars	620,00 €	30,00 €
avril	620,00 €	30,00 €
mai	620,00 €	30,00 €
juin	620,00 €	30,00 €
juillet	620,00 €	30,00 €
août	620,00 €	30,00 €
septembre	620,00 €	30,00 €
octobre	620,00 €	30,00 €
novembre	620,00 €	30,00 €
décembre	620,00 €	30,00 €
Total	7 440,00 €	360,00 €

Résultat imposable = (loyers + charges) * 50% = (7 440 + 360) * 50% = 3 900 €

Le montant à reporter dans la déclaration sera le montant des recettes, soit 7 800 €. C'est l'administration fiscale qui appliquera l'abattement de 50%.



REVENUS DES LOCATIONS MEUBLÉES NON PROFESSIONNELLES

Ces revenus seront automatiquement soumis aux prélèvements sociaux (à l'exception des revenus soumis aux contributions sociales par les organismes sociaux).
Ne les reportez pas page 7.

	DÉCLARANT 1	DÉCLARANT 2	PERSONNE À CHARGE
Durée de l'exercice : *nombre de mois si inférieur à 12*	5CD	5OD	5FD
Sauf locations meublées saisonnières Cession ou cessation d'activité en 2018	5CF COCHEZ	5CI COCHEZ	5CM COCHEZ
Régime micro BIC			
Recettes brutes sans déduire aucun abattement Locations meublées	5ND	5OD	5PD
Locations de chambres d'hôtes et meublés de tourisme classés	5NG	5OG	5PG
Locations soumises aux contributions sociales par les organismes sociaux : – locations meublées	5NW	5OW	5PW
– chambres d'hôtes et meublés de tourisme	5NJ	5OJ	5PJ

Pour pouvoir calculer l'impôt, ces 3 900 € s'ajouteront aux autres revenus du foyer. On constate alors que la location génère automatiquement un impôt supplémentaire. Suivant le TMI (Taux Marginal d'Imposition) du foyer fiscal, l'impôt supplémentaire peut s'avérer non négligeable.

Prenons l'exemple d'un TMI à 45% (le plus élevé) : l'impôt supplémentaire serait de 3 900 * 45%, soit 1 755 € d'impôt en plus.

Les revenus sont également soumis aux prélèvements sociaux de 17,2%, soit 671 €. Nous arriverons donc à un total d'imposition de 2 426 €.

On peut ici assurer que la LMNP Micro BIC ne permet pas de réduire l'impôt, bien au contraire ! Il est donc très important pour la société de prendre conseil avant de choisir son régime fiscal.

LMNP au Réel Simplifié

C'est le régime choisi par la majorité des investisseurs en immobilier locatif. Contrairement au régime Micro BIC, le Réel Simplifié permet de déduire les charges réelles, mais surtout d'amortir le bien.

C'est l'avantage principal et non négligeable de ce régime. En effet, grâce à ces déductions, l'impôt sur les revenus locatifs sera fortement réduit, voir nul durant les premières années de location du/des bien(s).

Voici une liste, non exhaustive, des charges pouvant être déduites des revenus :

- Intérêts d'emprunt, assurance et frais bancaires
- Frais de gestion
- Frais de logiciels utilisés pour gérer la location
- Abonnement internet/ téléphonie
- Taxe foncière
- Frais de notaire/comptable
- Frais de copropriété
- Frais d'agence

En résumé, tous les frais qui sont engagés dans le cadre de l'activité de loueur meublé.

Explication sur les amortissements

C'est sans contestation le point le plus attrayant du régime réel simplifié.

Pour rappel, l'amortissement est un calcul comptable qui prend en compte le « vieillissement » (ou vétusté) progressif du bien et des éléments qui le constituent. Certains types de travaux peuvent également être amortis. Il se calcule chaque année et est déduit des recettes en plus des charges réelles.

L'amortissement se fait par composant, le prix du bien va donc être décomposé en différentes catégories.

Exemple : Pour simplifier l'amortissement par composant, nous prenons des pourcentages de la valeur totale du bien.

NB : La durée d'amortissement n'est pas une règle stricte, elle doit correspondre à la durée d'utilisation prévue du/des biens. Par exemple, si les meubles sont de moindre qualité, il faudra les changer plus régulièrement que si l'on investit dans des meubles de bonne qualité (la durée d'amortissement peut donc varier en fonction des matériaux choisis).

Reprenons l'exemple du régime Micro BIC (mêmes montants loyers et charges) avec 7 800 € de recettes annuelles :

Prix d'achat de l'immeuble (incluant les frais de notaire)	150 000,00 €	
Terrain	15 000,00 €	10% du prix d'achat
Prix d'achat avec frais de notaire hors terrain	135 000,00 €	

Décomposition du bien	100%	135 000,00 €
Gros œuvre	40%	54 000,00 €
Façade	20%	27 000,00 €
Equipements	20%	27 000,00 €
Meubles et agencements	20%	27 000,00 €

Amortissements	Durée en année	Montant/ an
Gros œuvre	50	1 080,00 €
Façade	30	900,00 €
Equipements	20	1 350,00 €
Meubles et agencements	15	1 800,00 €
Terrain	Non amortissable	- €
Total des amortissements		5 130,00 €

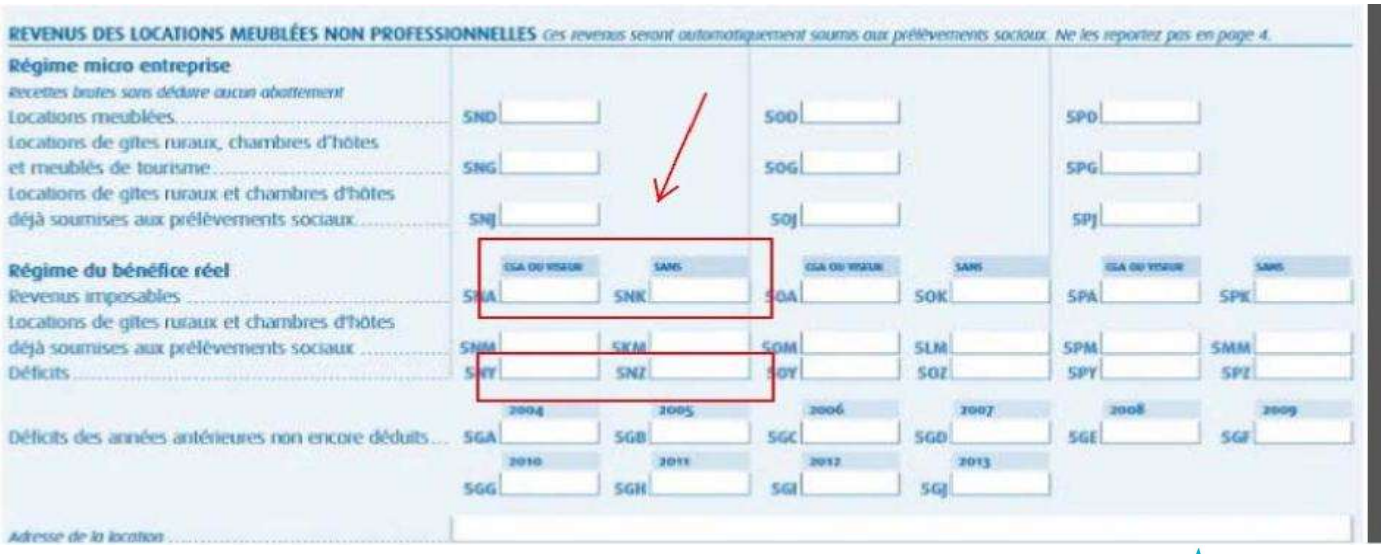
Exemples de charges	Montant
Frais de gestion	500,00
Abonnement internet / téléphonie	240,00
Honoraires comptables	500,00
Taxe foncière	1 000,00
Frais d'agence	1 840,00
Total	4 080,00

Résultat imposable en BIC (Régime réel) :

Recettes – charges – amortissement = 7 800€ - 4 080€ - 5 130 € = - 1 410 €, résultat négatif = déficit.

Le résultat des revenus locatifs est déficitaire, notamment grâce aux amortissements.

Contrairement à la location nue (revenus fonciers), le déficit ne peut pas être reporté sur d'autres types de revenus car il s'agit de revenus BIC. Cependant, le déficit pourra venir diminuer les autres revenus de cette même catégorie, comme par exemple, les activités BIC provenant d'activités professionnelles (SARL, SAS, etc..).


REVENUS DES LOCATIONS MEUBLÉES NON PROFESSIONNELLES Ces revenus seront automatiquement soumis aux prélèvements sociaux. Ne les reportez pas en page 4.

Régime micro entreprise

Recettes brutes sans déduire aucun abattement

Locations meublées ..... SND SOD SPD

Locations de gîtes ruraux, chambres d'hôtes et meublés de tourisme ..... SNG SOG SPG

Locations de gîtes ruraux et chambres d'hôtes déjà soumises aux prélèvements sociaux ..... SNJ SOJ SPJ

Régime du bénéfice réel

	CGA ou viseur	SANS	CGA ou viseur	SANS	CGA ou viseur	SANS
Revenus imposables	SNA	SNK	SOA	SOK	SPA	SPK
Locations de gîtes ruraux et chambres d'hôtes déjà soumises aux prélèvements sociaux	SNM	SKM	SOM	SLM	SPM	SMM
Déficits	SNY	SNZ	SOY	SOZ	SPY	SPZ

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Déficits des années antérieures non encore déduits	SGA	SGB	SGC	SGD	SGE	SGF
	2010	2011	2012	2013		
	SGG	SGH	SGI	SGJ		

Adresse de la location .....

ACDL Expertise
Membre de CTN Groupe

S'il n'y a aucune autre activité relevant des bénéfices industriels et commerciaux, le déficit (- 1 410€) pourra alors être reporté sur les années suivantes sans limite dans le temps. Dans le cas où les amortissements ne seraient pas déduits et que la simple déduction de charges ferait constater un déficit, celui-ci serait reportable sur les années suivantes mais dans la limite de 10 ans.

On constate donc à travers cet exemple simplifié, que le propriétaire du bien ne paiera pas d'impôt sur ses revenus locatifs.

Bien que le statut de loueur meublé non professionnel semble simple à gérer d'un point de vue comptable, il est nécessaire de se faire accompagner par des professionnels pour le choix du régime fiscal (régime micro BIC/ régime réel). Ce choix déterminera par la suite l'impôt du particulier.

Aussi, dans le cadre de son l'activité, le loueur meublé doit tenir une comptabilité précise et normée. Il doit déclarer une liasse fiscale. L'expert-comptable semble être le mieux placé pour accompagner les investisseurs dans de tels projets.

Synthèse comparative LMNP Micro BIC/ Régime réel

TMI 45%	LMNP Régime Micro BIC	LMNP Régime réel
Prix du bien (incluant les frais de notaire)	150 000,00	150 000,00
Charges annuelles	4 080,00	4 080,00
Amortissements		5 130,00
Recettes annuelles	7 800,00	7 800,00
Résultat imposable (Abattement de 50% dans le régime micro BIC)	3 900,00	-1 410,00
Montant de l'impôt	1 755,00	0,00
Montant des prélèvements sociaux (17,2%)	670,80	0,00
Total IR et prélèvements	2 425,80	0,00

Comme le statut de loueur meublé non professionnel relève du régime des bénéfices industriels et commerciaux de façon individuelle, afin de bénéficier des avantages fiscaux, il est possible d'adhérer à un centre de gestion agréé (CGA).

Le centre de gestion agréé est un organisme indépendant qui a pour rôle de vérifier les liasses fiscales des adhérents.

L'adhésion au CGA est facultative et procure 2 avantages :

- Réduction d'impôts pour frais de comptabilité et d'adhésion de 2/3 des dépenses payées, la réduction étant plafonnée à 915€/ an
- Non majoration du résultat fiscal (+10% pour les revenus 2022) *La loi de finances prévoit la suppression de cette majoration à partir du 01/01/2023.*

Le régime des plus-values applicable est celui des particuliers, qui bénéficient d'une exonération au bout de 22 ans pour l'impôt sur le revenu et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux.

4. Loueur meublé professionnel

Le loueur en meublé devient professionnel dès lors que les conditions requises pour le statut du LMNP ne sont plus respectées. Concrètement, lorsque les revenus annuels de cette activité sont supérieurs à 23 000 € et s'ils deviennent la source majoritaire de revenus du foyer fiscal.

Avant l'arrêt du Conseil Constitutionnel (CC) du 08 Février 2018, pour être loueur meublé professionnel, une troisième condition était requise : être inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) en tant que LMP. Il suffisait donc de ne pas remplir une des 3 conditions pour être non professionnel. Ce qui a pour principal avantage de ne pas verser de cotisations sociales.

Ce principe entraînait également autre chose. Ceux qui souhaitaient devenir LMP mais qui, par leur profession ne pouvaient pas être entrepreneur. C'est le cas, par exemple, de certaines catégories de fonctionnaires.

L'Arrêt du CC di 08 Février 2018 stipule que : « seules deux conditions doivent être remplies pour devenir professionnel ». Il faut plus de 23 000 € de CA et plus de la moitié des revenus du foyer.

Ce changement entraîne deux choses :

- À partir de là, un fonctionnaire peut devenir professionnel
- Ensuite, un investisseur qui perçoit plus de 23 000 € de CA et dont les recettes dépassent les revenus du foyer, devient professionnel même s'il ne l'a pas souhaité et surtout pas prévu.

Lorsque l'on devient un loueur meublé professionnel, l'entrepreneur dépend du régime social des indépendant et est soumis à cotisations sociales.

Le fonctionnement du LMP est quasiment similaire au LMNP régime réel : les charges et amortissements sont déductibles de la même façon et les déficits sont reportables sans limite de temps. L'avantage des déficits sous ce statut (LMP) est qu'ils sont imputables sur les autres revenus du foyer, contrairement au LMNP où les déficits restent dans la catégorie des BIC.

Concernant l'IFI (Impôts sur la Fortune Immobilière), anciennement ISF (Impôts sur la fortune), les biens nécessaires à une activité professionnelle sont exonérés d'impôts sous deux conditions :

- Avoir un lien direct avec l'exploitation
- Être utilisés uniquement pour les besoins d'une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole.

Le LMP est soumis au régime des plus-values professionnelles. L'exonération de ces plus-values sera totale en cas de vente du bien, si celui-ci a été loué durant au moins 5 ans et si les recettes sont inférieures à 90 000 € HT. De 90 000 € à 126 000 € HT, l'exonération est dégressive.

Synthèse Statuts LMNP / LMP

	Statut LMNP	Statut LMP
Conditions requises	Revenus locatifs	Revenus locatifs
	< 23 000€	> 23 000€
	< aux revenus professionnels du foyer	> aux revenus professionnels du foyer
Catégorie d'imposition	Bénéfices industriels et commerciaux	Bénéfices industriels et commerciaux
Amortissements	Régime réel	Régime réel
Déficits	Imputables sur les revenus tirés de la location meublée	Imputables sur le revenu global
Plus-values de cession	Régime des plus-values des particuliers	Régime des plus-values professionnelles
Charges sociales	Aucune charges sociales professionnelles	Sécurité sociales des indépendants
Prélèvements sociaux	CSG / CRDS sur les revenus du Capital 17,2%	CSG / CRDS sur les revenus d'activité 9,7%
Frais adhésion AGA	Réduction des frais de comptabilité (limite de 915€ en 2022)	Réduction des frais de comptabilité (limite de 915€ en 2022)

Réduction d'impôt Censi-Bouvard

Le dispositif Censi-Bouvard permet de bénéficier d'une réduction d'impôt en cas d'investissements locatifs meublés dans certaines structures. Il y a plusieurs conditions à respecter pour en bénéficier :

L'investissement doit avoir lieu entre le 01/01/2009 et 31/12/2022. Le logement doit être neuf ou en état futur d'achèvement (VEFA) ou un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation ou qui fait l'objet de travaux en vue de sa réhabilitation ou de sa rénovation.

Il faut réaliser des investissements dans les structures suivantes :

- Établissement social ou médico-social qui accueille des personnes âgées ou adultes handicapées (code de l'action sociale et des familles (CASF), 6° et 7° du I de l'article L. 312-1) ;
- Établissement délivrant des soins de longue durée – et comportant un hébergement – à des personnes n'ayant pas leur autonomie de vie, dont l'état nécessite une surveillance médicale constante et des traitements d'entretien (code de la santé publique, 3° de l'article L. 6143-5) ;
- Résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément « qualité » visé à l'article L. 7232-1 du code du travail ou l'autorisation prévue à l'article L 313-1 du CASF pour son service d'aide et d'accompagnement à domicile relevant des 6° et 7° du I de l'article L. 312-1 du même code ;
- Ensemble de logements gérés par un groupement de coopération sociale ou médico-sociale et affecté à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées (CASF, art. L. 444-1 à L. 444-9) ;
- Résidence avec services pour étudiants.

Le bien doit être conservé 9 ans en location meublée non professionnelle. La réduction d'impôt se calcule sur le prix d'acquisition ou de revient des logements retenus dans la limite de 300 000€.

5. SARL de famille immobilière

C'est le statut qui reprend à la fois des avantages de la SCI (forme sociétale) et des avantages du LMNP (plus-value des particuliers). La seule différence avec la SARL classique est la spécificité liée au régime fiscal. En effet, il faut justifier du caractère familial, soit par lien de sang, soit par lien d'alliance, auprès du service des impôts. Ce statut permet aux

associés de cumuler les avantages de la SARL et les avantages fiscaux propres à la forme familiale. La location nue est interdite au sein d'une SARL puisqu'il s'agit d'une activité civile par nature.

Le gérant majoritaire est soumis aux cotisations sociales de la sécurité sociale des indépendants, calculées sur sa part du bénéfice, qu'elle soit distribuée ou non et, le cas échéant, sur la rémunération allouée par la société. La quote-part des bénéfices des autres associés est, en revanche, taxée aux prélèvements sociaux sur les revenus sur patrimoine de 17,20%.

Les avantages sont nombreux : possibilité de bénéficier du régime réel du LMNP, opter pour l'impôt sur les revenus ainsi qu'une meilleure protection du patrimoine personnel des associés. Il existe, toutefois, des inconvénients à la SARL de famille immobilière : obligation de tenir une comptabilité commerciale, garanties supplémentaires à la banque telles que des hypothèques ou cautions personnelles, la non déductibilité de la rémunération du gérant et la cession difficile des parts sociales en raison de la forme juridique particulière. En effet, en cas de mésentente, le cédant devra trouver un cessionnaire au sein de sa famille.

6. SAS immobilière

Une SAS immobilière est une société par actions simplifiée, spécialisée dans la détention et l'exploitation de biens immobiliers : revente du bien ou mise en location.

Sa flexibilité de fonctionnement est le premier avantage. Les règles de la SAS immobilière peuvent être décidées par les statuts de la société, les associés peuvent décider de la majorité à obtenir pour les prises de décisions. Néanmoins, la rédaction des statuts est complexe. La responsabilité des associés est limitée aux apports comme dans la SARL de famille. Avec la déclinaison de la SAS en SASU, il est possible d'investir seul. En ce qui concerne la fiscalité, il existe une double imposition :

- A l'impôt sur les sociétés, payé par la société
- A l'impôt sur le revenu, en cas de distribution de dividendes, payé par les associés

L'autre avantage de ce statut est l'amortissement du bien immobilier. Elle est soumise à la même obligation que les SAS classiques : tenir une comptabilité commerciale.

Il faut définir l'objectif avant de faire son choix. En effet, le but principal de la SAS immobilière est de se constituer un patrimoine immobilier important tandis que celui de la SCI est la transmission du patrimoine aux héritiers.

En conclusion, il existe de nombreuses alternatives à la SCI, allant du statut LMNP, à la SARL de famille. Néanmoins, il est possible d'être accompagné et conseillé au regard de sa situation personnelle, en fonction du but recherché : transmission du patrimoine, constitution d'un patrimoine immobilier…

ACDL Expertise peut vous accompagner pour étudier la configuration qui correspond le mieux à votre projet et votre situation personnelle. De plus n'hésitez pas à consulter le site Avenue des investisseurs pour approfondir le sujet, vous trouverez par exemple d'autres informations concernant le statut LMNP.

Dispositions légales en vigueur au 01.08.2022