



Immobilier : SCI ou SARL de famille, faites le bon choix !

Par Léo Monégier

Publié le 06/03/2021 à 11h31 • Mis à jour le 05/03/2021 à 12h29

Vous cherchez à vous constituer un patrimoine immobilier avec des proches ou en famille ? Vous avez le choix entre la SCI et la SARL dite « de famille ». Mais attention aux spécificités de chacun de ces outils patrimoniaux !



Crédit : iStock.

Pour gérer un patrimoine immobilier et en percevoir les fruits, la société civile immobilière (SCI) et la société à responsabilité limitée (SARL) de famille constituent des dispositifs à ne pas négliger. Principale distinction : la première a un objet civil et la seconde commercial. Ce qui signifie en résumé que la SCI est adéquate pour de petits patrimoines, gérés en vue d'une transmission patrimoniale par exemple, et que la SARL familiale est plus adaptée à des opérations financièrement plus importantes, mêlant plus de personnes mais toujours d'un même cercle familial.

À LIRE

ISF/IFI : précisions sur l'exonération d'impôt en LMP

Récemment, avec l'abandon de l'inscription obligatoire au registre du commerce et des sociétés, la SARL de famille est redevenue une option à plus sérieusement considérer lorsque l'on veut se lancer dans la location meublée professionnelle (LMP). Mais dans le cadre d'une succession, c'est la SCI qui s'impose : dans une SCI familiale, chaque associé peut céder dans le cadre d'une transmission des parts d'une valeur totale de 100 000 euros tous les 15 ans en franchise de prélèvements. Au-delà de ces caractéristiques, faisons le point sur ces deux régimes forts différents, qu'il convient de choisir judicieusement afin d'éviter toute mauvaise surprise.

SCI, SARL de famille : quelles différences ?

La SCI est une société civile immobilière soumise à l'impôt sur le revenu (il est possible d'opter pour l'impôt sur les sociétés (IS), on dit ainsi qu'elle est fiscalement « translucide ». Son caractère civil lui interdit de réaliser des opérations commerciales, étant précisé que la location d'immeubles est une activité civile. **« Mais l'administration fiscale, en vertu du principe d'autonomie du droit fiscal, considère la location meublée comme une activité à caractère commercial entraînant l'assujettissement de la société à l'impôt sur les sociétés »**, explique Agathe Loubens, responsable du département ingénierie patrimoniale de Prudentia Patrimoine.

La SARL de famille est comme son nom l'indique une société à responsabilité limitée, qui a opté pour l'impôt sur le revenu sous condition d'être formée entre personnes de la même famille, et d'exercer une activité exclusivement commerciale, industrielle, artisanale ou agricole. **« Ces conditions doivent être remplies non seulement au moment de la notification de l'option, mais aussi pendant toutes les années au titre desquelles la société prétend appliquer le régime de la SARL de famille »**, note Agathe Loubens.

Comment choisir ?

Pour choisir la forme de société la plus adaptée à votre projet immobilier, il convient de réfléchir en premier lieu à l'objectif recherché au titre de ce bien : location nue, location meublée, ou jouissance à titre gratuit des locaux.

- Si vous envisagez de faire de la location meublée : la SCI n'est pas la plus adaptée, sauf à décider d'opter pour le régime fiscal de l'impôt sur les sociétés. **« La SARL de famille s'imposera, pour peu bien sûr que vous ayez un conjoint, un enfant ou un parent susceptible de s'associer avec vous pour respecter les conditions relatives aux associés »** selon Agathe Loubens.
- Si vous prévoyez, à un moment ou à un autre, de prêter les locaux à un ou des associés sans versement de loyers : la SARL de famille est à proscrire au profit de la SCI.
- Si au contraire le bien est à destination exclusive de location nue avec perception de loyers, c'est la SCI qui s'impose. En effet, **« dans le cadre d'une SARL de famille soumise à l'impôt sur le revenu, la location nue ne peut être qu'une activité annexe, en tant que complément indissociable de son activité »**.

A noter que dans le cadre d'un financement bancaire en présence d'associés mineurs, il est plus facile de souscrire un emprunt dans le cadre d'une SARL de famille, les associés mineurs étant valablement représentés par leurs parents. A l'inverse, dans le cadre de la SCI, l'autorisation du juge des tutelles sera requise.

D'autres paramètres peuvent bien sûr être pris en compte tels que le régime fiscal des associés, le régime social et la responsabilité des associés (voir tableau ci-dessous). Quoi qu'il en soit, il peut être judicieux de se rapprocher de son conseil en gestion de patrimoine, de manière à ajuster vos objectifs à votre situation.

Les spécificités de ces deux types de structures :

	SCI	SARL de famille
Régime fiscal	<p>Avantage : Chaque associé est fiscalisé selon son propre régime fiscal :</p> <ul style="list-style-type: none"> – à l'impôt sur le revenu (IR) pour les personnes physiques – à l'impôt sur les sociétés (IS) pour les personnes morales soumises à l'IS 	<p>Avantage : Tous les associés étant nécessairement des personnes physiques, ils sont donc imposés à l'impôt sur le revenu, ce qui correspond au régime fiscal recherché en créant une SARL « de famille »</p>
Régime social	<p>Avantage : Le gérant ne relève pas du régime TNS s'il ne perçoit pas de rémunération au titre de son mandat</p> <p>Inconvénient : Absence de couverture sociale et de points retraite</p>	<p>Le gérant relève du régime des travailleurs non-salariés (TNS)</p> <p>Inconvénient : Un minimum de cotisations sociales reste exigible même en l'absence de rémunération (sauf si le gérant est d'ores et déjà TNS au titre d'une autre activité)</p> <p>Avantage : Ces cotisations ouvrent droit à une couverture sociale et à des points retraite</p>
Responsabilité des associés	<p>Inconvénient : La responsabilité des associés est indéfinie</p>	<p>Avantage : La responsabilité des associés est limitée au montant de leur apport au capital de la SARL de famille</p>
Optimisation patrimoniale au sein d'un groupe de société	<p>Avantage : La possibilité d'avoir des personnes morales à l'IS en qualité d'associée permet de réaliser des arbitrages patrimoniaux</p>	<p>–</p>

<https://www.mieuxvivre-votreargent.fr/immobilier/investissementlocatif/2021/03/06/immobilier-sci-ou-sarl-de-famille-faites-le-bon-choix/>