

Location meublée et société : un long fleuve tranquille ?



Une gestion efficace d'un patrimoine réside bien souvent dans la combinaison de plusieurs techniques. Ainsi, associer l'assurance-vie et le démembrement de propriété peut permettre, via la clause bénéficiaire démembrée, de réaliser une transmission optimisée des capitaux-décès⁽¹⁾. Toutefois, certaines unions peuvent se révéler désastreuses. Par exemple, allier société et clause d'accroissement peut, dans certains cas, ne pas être opportun⁽²⁾. Qu'en est-il de la combinaison de la société avec la location meublée ?

Il est communément admis, dans l'esprit du public, que la société est un excellent instrument pour structurer son patrimoine et le transmettre de manière efficiente. Dans la plupart des cas, cette opinion n'est pas dénuée de fondements⁽³⁾. Outil idéal de détention collective d'un immeuble, la société permet notamment d'éviter les inconvénients de l'indivision, de dissocier gestion et propriété, de choisir sa fiscalité (impôt sur le revenu ou impôt sur les sociétés), de transmettre les titres tout en conservant le contrôle, ou encore d'optimiser l'imposition sur la fortune immobilière (IFI)⁽⁴⁾.

La combinaison des deux outils que sont la société et la location meublée suppose, pour déterminer si les avantages l'emportent sur les inconvénients, d'examiner si leurs logiques sont compatibles.

De même, la location meublée est classiquement présentée comme étant plus attractive que la location nue. Ses principaux avantages sont connus : déduction d'un amortissement pour diminuer le résultat taxable, possible exonération d'IFI sous le régime de la location meublée professionnelle (LMP), etc.⁽⁵⁾. Il est donc naturel, au lieu d'exercer une activité de location meublée au sein d'une entreprise individuelle, de vouloir investir en meublé via une structure sociétaria afin de bénéficier des avantages de ces deux instruments. Toutefois, la combinaison de ces deux outils suppose, pour déterminer si les avantages l'emportent sur les inconvénients, d'examiner si leurs logiques sont compatibles. Les spécificités des mécanismes sociaux et les règles fiscales particulières de la location meublée peuvent-elles cohabiter sans heurt ? Pour répondre à cette question, nous vous proposons d'examiner quelques idées reçues concernant l'investissement meublé en société. Nous verrons qu'il existe des hypothèses dans lesquelles loin d'être un avantage, la réalisation d'un investissement meublé via une structure sociétaria peut être un handicap, voire un réel danger.

Constituer une SCI pour réaliser un investissement immobilier

La société civile dite immobilière est la structure sociétaria la plus connue du grand public pour recourir à un investissement immobilier loué nu. En principe, elle n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) et bénéficie du régime fiscal des sociétés de personnes. Ainsi, les bénéfices réalisés par ces sociétés sont déterminés et déclarés au niveau de la société, mais sont imposés au nom personnel des associés ; chacun d'eux est imposé à l'impôt sur le revenu (dans la catégorie des revenus fonciers pour la location nue) à raison de la part des résultats sociaux correspondant à ses droits. Toutefois, recourir à la société civile pour acquérir un bien loué meublé peut être périlleux.

En effet, l'activité de location meublée est, d'un point de vue fiscal, considérée comme commerciale et taxée dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Or, l'article 206-2 du Code général des impôts (CGI) dispose que les sociétés civiles exerçant une activité commerciale doivent être soumises à l'IS.

En conséquence, le Conseil d'Etat juge qu'une société civile exerçant une activité de location meublée ne peut prétendre au bénéfice du régime des sociétés de personnes et doit être soumise à l'IS⁽⁶⁾. Les conséquences sont particulièrement lourdes en cas de contrôle par l'administration fiscale.



BENJAMIN DERRAC, responsable de l'ingénierie patrimoniale de Novalfi.



SOLÈNE RABAT, ingénieur patrimonial chez Novalfi.

D'un point de vue fiscal, l'assujettissement forcé à l'impôt sur les sociétés (IS) a des conséquences sur la société mais aussi sur ses associés. Si la société a dégagé des déficits, ceux imputés par les associés sur leur revenu seront remis en cause ; si la société a dégagé des bénéfices, ceux antérieurs au passage à l'IS seront taxés à cet impôt et les associés pourront être imposés sur le fondement des revenus irrégulièrement distribués⁽⁷⁾. En cas de cession ultérieure de l'immeuble par la société, la plus-value sera taxée à l'impôt sur les sociétés (et non selon le régime des plus-values des particuliers généralement plus favorable) et l'appréhension par les associés du prix de cession supportera l'impôt de distribution.

D'un point de vue économique, outre le coût potentiellement important du redressement, l'investissement réalisé change de nature : la société, initialement placement de distribution du fait de l'application du régime fiscal des sociétés de personnes, devient un placement de capitalisation. L'objectif d'obtention d'un revenu complémentaire, généralement le but principal d'un investissement meublé, peut se trouver singulièrement compromis dans la mesure où l'application de l'IS et de l'impôt de distribution tend à réduire significativement le revenu net généré par l'investissement. Pour éviter un tel désastre, il est souhaitable de recourir à la Sarl qui permet de bénéficier du régime fiscal des sociétés de personnes (et éviter un assujettissement à l'IS) à la double condition d'exercer une activité industrielle, commerciale, artisanale ou agricole et que le capital de la société soit détenu par la « famille » de l'investisseur. On parle alors d'une « Sarl de famille », de laquelle pourront néanmoins naître des contraintes nouvelles. Signalons enfin que d'un point de vue juridique, il se crée en parallèle de la société civile une société « créée de fait » qui portera l'activité de location meublée et sera soumise au régime des sociétés en participation. Ainsi, à l'occasion d'un contentieux initié par un créancier, les associés, initialement indéfiniment et non solidairement responsables, pourraient devenir indéfiniment et solidairement responsables à l'égard des tiers, aggravant leur degré de responsabilité⁽⁸⁾.

Le Conseil d'Etat juge qu'une société civile exerçant une activité de location meublée ne peut prétendre au bénéfice du régime des sociétés de personnes et doit être soumise à l'IS.

Constituer une société pour réaliser un investissement en famille

L'acquisition via une Sarl de famille permet d'investir avec les membres de son cercle familial tout en bénéficiant du régime fiscal des sociétés de personnes. Toutefois, il convient de prendre garde à la définition de la famille que la loi fiscale retient dans ce cas précis. En effet, la « famille » est limitée aux parents en ligne directe, aux frères et sœurs, et aux conjoints ou partenaires pacsés⁽⁹⁾. Fort logiquement, deux concubins et leurs enfants communs ne peuvent pas constituer une Sarl de famille⁽¹⁰⁾. L'administration fiscale estime qu'un beau-père et son gendre le peuvent⁽¹¹⁾.

Les conditions de détention familiale et d'activité doivent être satisfaites non seulement au moment de la notification de l'option pour le régime des sociétés de personnes mais aussi pendant toutes les années au titre desquelles la société prétend au bénéfice de ce régime⁽¹²⁾. Ainsi, le divorce des époux associés avec leurs enfants communs peut entraîner la fin du régime des sociétés de personnes et le basculement à l'impôt sur les sociétés. Il en va de même pour un décès avec cependant quelques tempéraments posés par l'administration fiscale⁽¹³⁾.

Une attention particulière sera portée à l'identité du donataire dans le cadre d'une donation de la nue-propriété de parts, car toute donation à une personne hors de ce cercle familial particulier (exemple : nièce, cousin, etc.) pourrait remettre en cause le bénéfice du régime des sociétés de personnes.

Par ailleurs, le bénéfice de ce régime peut être remis en cause en cas d'exercice d'une activité civile (exemple : location nue, détention de participations, etc.) qui ne constituerait pas l'accessoire et le complément indissociable de l'activité principale⁽¹⁴⁾. Le développement d'une nouvelle activité civile, même marginale, sera idéalement effectué dans une autre société.

Constituer une société pour faciliter la transmission du patrimoine

Cette idée est largement vraie. Outre les avantages généraux exposés ci-avant, le recours à la société présente un intérêt certain dans la mesure où l'amortissement est pris en compte pour la détermination du résultat taxable de l'usufruitier des parts sociales, ce que l'administration fiscale refuse toujours à l'usufruitier d'un immeuble loué meublé⁽¹⁵⁾. La société permet donc de transmettre tout en conservant un cadre fiscal avantageux, ce que ne permet pas l'entreprise individuelle.

Toutefois, la gestion d'un patrimoine privé au sein d'une société n'est pas forcément possible pour une partie non négligeable des contribuables. Ainsi, si un fonctionnaire peut avoir la qualité d'associé de Sarl, il ne peut s'en voir confier la gérance⁽¹⁶⁾. Si le conjoint est également fonctionnaire, seule la gestion confiée à un tiers pourrait permettre de recourir à une société, ce qui peut réduire considérablement l'opportunité d'un tel mode de détention. Le recours à une société pour transmettre peut s'avérer être une mauvaise idée pour le cas du gérant associé majoritaire. >>>

En effet, en principe, une donation d'immeuble loué nu ou soumis au régime du loueur meublé non professionnel (LMNP) ne génère pas de taxation des plus-values latentes, mais seulement une taxation aux droits de donation. Il n'en va pas forcément de même en cas de donation (en pleine-propiété ou en nue-propiété) des parts d'un associé gérant majoritaire qui peut, dans certains cas, être assimilée à un fait générateur d'une plus-value professionnelle⁽¹⁷⁾. Encore faut-il que l'associé accomplisse des actes précis et des diligences réelles caractérisant l'exercice d'une profession⁽¹⁸⁾.

Obtenir des revenus complémentaires d'un investissement en meublé

C'est une évidence d'affirmer que le propriétaire d'un immeuble loué meublé est aussi propriétaire des liquidités générées par le bien. Mais cette affirmation prend du relief lorsque l'on rappelle que les liquidités générées par un immeuble détenu par une société sont la propriété de la société... et non de ses associés ! Ces derniers peuvent seulement appréhender indirectement ces liquidités par le jeu des mécanismes sociaux, qui peuvent être un lourd handicap s'ils ne sont pas correctement maîtrisés.

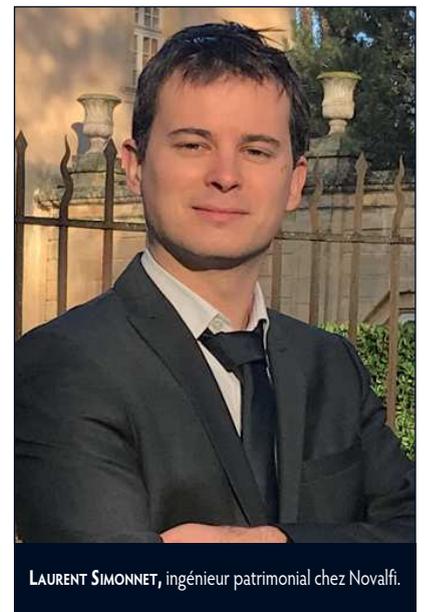
Comme chacun sait, l'intérêt de la location meublée est de diminuer le résultat taxable par le biais d'un amortissement. Or, dans la plupart des cas, réduire le résultat fiscal par l'amortissement signifie également réduire le résultat comptable, c'est-à-dire les sommes que les associés sont juridiquement en droit d'appréhender. Prenons un exemple. Une entreprise individuelle détient un immeuble dégageant un chiffre d'affaires de 30 000 €, un amortissement de 10 000 €, et des charges diverses pour 5 000 €. Le résultat fiscal est de 15 000 €, mais la trésorerie disponible pour l'exploitant est de 25 000 € (l'amortissement étant une charge calculée mais non décaissée). Que se passe-t-il si cet investissement est détenu par une Sarl de famille ? Le résultat fiscal et comptable est de 15 000 €.

Or, la trésorerie de la société s'élève à 25 000 €. Les associés peuvent seulement appréhender une partie de la trésorerie correspondant au résultat distribuable (15 000 €). Le solde, soit 10 000 €, reste « prisonnier » au sein de la société. Il est possible d'appréhender ce solde via le remboursement d'un compte-courant d'associé mais l'existence de ce dernier suppose généralement un versement de liquidités par les associés dans la caisse sociale⁽¹⁹⁾. Tel ne sera pas le cas si le projet est intégralement financé par emprunt. En dernier recours, si les conditions sont réunies, une réduction de capital pourrait être effectuée.

Outre ces problématiques, le recours à structure sociale influe également sur la maîtrise du régime fiscal applicable (LMP ou LMNP). Sur les trois critères⁽²⁰⁾ permettant de soumettre un investissement au régime LMP au plan de l'IR, seul celui de l'inscription au RCS est réellement maîtrisable par l'investisseur, le critère du loyer et des revenus pouvant osciller au fil du temps. Ne pas s'inscrire au RCS, c'est donc « sécuriser » le choix de son



HENRI DE CLEENE, ingénieur patrimonial chez Novalfi.



LAURENT SIMONNET, ingénieur patrimonial chez Novalfi.

L'acquisition via une Sarl de famille permet d'investir avec les membres de son cercle familial tout en bénéficiant du régime fiscal des sociétés de personnes. Toutefois, il convient de prendre garde à la définition de la famille que la loi fiscale retient dans ce cas précis.

régime et éviter un passage non voulu de l'un à l'autre. L'enjeu est de taille : le passage d'un régime à l'autre a des impacts très lourds en matière de taxation des revenus et plus-values, mais également au plan social⁽²¹⁾. D'où l'intérêt de ne pas constituer une société qui induit nécessairement une inscription au RCS⁽²²⁾.

Toutefois, la décision du Conseil constitutionnel du 8 février 2018⁽²³⁾, affirmant que le critère d'inscription au RCS est anticonstitutionnel, pourrait remettre en cause cette solution⁽²⁴⁾.

Enfin, signalons que, d'un point de vue social, l'exploitation en société entraîne le paiement de cotisations sociales pour le gérant majoritaire de la Sarl ou de l'associé unique de l'EUURL, ce qui n'est pas nécessairement le cas dans l'hypothèse d'un exercice au sein d'une entreprise individuelle⁽²⁵⁾. En outre, la cotisation minimale (1 202 € en 2018) sera due, même si le résultat de l'activité est nul ou déficitaire.

■ L'activité de loueur meublé professionnel (LMP) permet d'être exonéré d'IFI

L'investissement en location meublée professionnelle (LMP) permet de se procurer des revenus complémentaires tout en exonérant d'IFI les immeubles générateurs de ces revenus.

Il pourrait être légitime de penser que l'exonération est acquise indifféremment de la structure d'exercice (entreprise individuelle ou société), celle-ci n'ayant que peu d'importance sur la qualification de l'activité exercée. Et ce, d'autant plus que l'objectif généralement affiché du législateur et de la jurisprudence⁽²⁶⁾ est d'assurer la neutralité fiscale, c'est-à-dire soumettre à un statut fiscal identique les propriétaires d'immeubles et les titulaires de titres de sociétés détenant des immeubles. Une lecture attentive de l'article 975 du CGI et des commentaires de l'administration fiscale tend à montrer qu'une telle opinion... est erronée.

Si l'activité est exercée en entreprise individuelle, l'exonération est accordée sous réserve du respect des

conditions fixées par les dispositions combinées du I et du V de l'article 975 du CGI :

- l'immeuble est affecté à l'activité principale de l'assujetti (975 I) ;
- les recettes annuelles réalisées doivent être supérieures à 23 000 € TTC (975 V) ;
- le foyer fiscal doit retirer de cette activité plus de 50 % des revenus imposables dans les catégories des traitements et salaires, BIC, BNC, BA, et revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI (975 V).

Si l'activité est exercée en société soumise à l'IR, l'exonération est accordée sous réserve du respect de l'article 975 II du CGI qui dispose que « *sont également exonérés les biens ou droits immobiliers mentionnés au 1° de l'article 965 et les parts ou actions mentionnées au 2° du même article 965 représentatives de ces mêmes biens ou droits, lorsque ces biens et droits immobiliers sont affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale d'une société de personnes soumise à l'impôt sur le revenu mentionnée aux articles 8 et 8 ter dans laquelle les personnes mentionnées au premier alinéa du I du présent article exercent leur activité principale* ».

On comprend, à la lecture de la doctrine de l'administration fiscale, que celle-ci n'apprécie pas de la même manière la condition « d'activité principale » selon que le loueur meublé professionnel exerce en société ou non, alors même que ladite condition est commune aux deux modes d'exercice :

- pour les loueurs meublés professionnels exerçant en entreprise individuelle, l'administration fiscale tend à considérer qu'il n'est pas nécessaire de justifier de l'exercice d'une « véritable profession », ce qui signifierait que le contribuable n'aurait pas à rapporter la preuve de l'accomplissement de diligences nécessaires à l'exercice d'une profession⁽²⁷⁾ ;

- pour les loueurs meublés professionnels exerçant en société soumise à l'IR, l'administration tend au contraire à considérer qu'ils « *doivent exercer dans la société [leur] activité professionnelle à titre principal et de manière effective* »⁽²⁸⁾. Ces conditions sont plus exigeantes que celles relatives aux entreprises individuelles puisqu'elles ajoutent une condition de fond (l'activité principale doit être professionnelle) mais aussi une condition de preuve (le contribuable doit pouvoir justifier des diligences accomplies).

Il est étonnant qu'une même expression (« activité principale ») soit interprétée de deux manières différentes et génère donc une différence de traitement substantielle. La jurisprudence ne nous apprend-elle pas que là où la loi ne distingue pas, il ne faut pas distinguer ? En l'état, il serait beaucoup plus difficile de justifier une exonération d'IFI en cas d'exercice en société.

Ainsi, si l'exonération IFI est un des facteurs déterminants dans la décision d'investir sous le régime de la location meublée professionnelle, le recours à la société devra être écarté. ●

Benjamin Derrac, responsable de l'ingénierie patrimoniale de Novalfi, Solène Rabat, ingénieur patrimonial chez Novalfi, Henri de Cleene, ingénieur patrimonial chez Novalfi et Laurent Simonnet, ingénieur patrimonial chez Novalfi

L'investissement en location meublée professionnelle (LMP) permet de se procurer des revenus complémentaires tout en exonérant d'IFI les immeubles générateurs de ces revenus.

1. Leroy, JCPN, n° 45-46, 7 novembre 2014, 1324
2. Cass. Civ 1^{re}, 10.05.2007, n°05-21011
3. Pour plus de précisions: Mortier, Gentilhomme, JCPN, n° 45-46, 07.11.2014, 1334
4. Le traitement des dettes semble plus favorable en société (CGI. art. 973 - règles d'évaluation) qu'en direct (CGI. art. 974 - passif déductible). Attention, la loi de finances pour 2019 pourrait remettre en question cette solution.
5. Pour plus de précisions: Roche, revue fiscale du patrimoine n° 7-8, juillet 2018, étude 19
6. Notamment, CE 20.07.2007, n° 278782
7. Articles 109 et s. du CGI
8. CA Rouen, 1^{re} ch. civ., 22 novembre 1995; n° 39, 25 septembre 1997, 992
9. Article 239 Bis AA du CGI
10. BOI-IS-CHAMP-20-20-10 n°80
11. BOI-IS-CHAMP-20-20-10 n°50
12. CE, 5 février 2014, n° 345436
13. BOI-IS-CHAMP-20-20-40 n°20
14. CE, 7 août 2008, n° 283238
15. RM Frassa, JO Sénat du 14 déc. 2017, n° 01405. Solution pourtant contraire à la jurisprudence: CE 21 août 1996, n°154488; CE 1er octobre 1999, n°177809; CAA Bordeaux 19 décembre 2015, n°02BX00050; TA Strasbourg 14 mars 2017, n°1602812
16. Circ. du ministère du Budget 11 mars 2008 - article 25 septies de la loi n°2016-483 du 20 avril 2016 - art. 7
17. Sous certaines conditions et sur option, un report d'imposition peut être accordé (CGI. art. 151 nonies, II)
18. BOI-BIC-PVMV-40-10-10-10 n°90 et suivants
19. Un compte-courant d'associé est juridiquement une créance d'un associé contre la société
20. Pour rappel: (i) un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel; (ii) les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 €; (iii) ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires au sens de l'article 79 du CGI, des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI.
21. Nora Faugère, « *Loueurs en meublé, les conséquences insoupçonnées de la décision du Conseil constitutionnel* », Fidroït, 27/02/2018
22. BOI-BIC-CHAMP-40-10 n°90
23. Cons. Constit, décision n°2017-689 QPC
24. Neyla Gonzalez-Gharb, Construction - Urbanisme n° 3, Mars 2018, comm. 46
25. Cotisation au régime des indépendants dans deux cas: 1) recettes supérieures à 23000 € et inscription d'un membre du foyer fiscal au RCS en tant que loueur en meublé professionnel; 2) recettes supérieures à 23000 € et location saisonnière
26. Notamment, CE, 8^e et 3^e sous-sect., 16 févr. 2000, req. n° 133 296, SA Ets Quemener
27. BOI-PAT-IFI-30-10-10-10 n°150; Fidroït, « *Location meublée et IFI, les conditions de l'exonération sont précisées (RM 13/11/2018)* », 28/11/2018.
28. BOI-PAT-IFI-30-10-20 n°30 et s.