

Créer une entreprise pour louer des appartements

Description

[Créer une entreprise](#) pour louer des appartements constitue une idée d'investissement attractive pour les nouveaux entrepreneurs. C'est une alternative pour surmonter les difficultés de taille que rencontre, tout au long de son parcours, toute personne se lançant en solitaire dans la grande aventure de la location immobilière.

En effet, elle ne pourra réaliser que des activités restreintes, limitée par sa capacité à financer le développement de son projet. Pour passer outre ces obstacles, un groupe d'individus peuvent décider de s'associer. Entre les nombreuses [formes juridiques](#) existantes, il suffit qu'ils choisissent celle qui répond au mieux à ses attentes.

[Créer mon entreprise en ligne](#)

Pourquoi créer une entreprise pour louer des appartements ?

Souvent, la création d'une entreprise résulte d'une convention entre deux ou plusieurs personnes, qui décident de **mettre en commun diverses ressources afin de s'engager ensemble dans un projet** d'investissement.

À noter : cette pluralité d'associés implique que chacun participe activement à rassembler le patrimoine nécessaire à la création et au fonctionnement de l'entreprise.

Certes, démarrer des activités au sein d'une telle structure juridique comporte toujours une part de risques, y compris ceux d'ordre pécuniaire. Toutefois, compte tenu du nombre élevé des biens rassemblés, en l'occurrence les appartements à louer, il peut engendrer des **avantages qui bénéficient aux associés**.

Pourquoi louer des appartements avec une SCI ?

La [société civile immobilière](#) peut être créée à l'initiative de deux ou plusieurs personnes, **dans le but d'effectuer un investissement immobilier**. Chacun des associés aura l'obligation de réaliser un apport, qui déterminera ses parts sociales.

À l'instar des autres formes de [société civile](#), elle n'a pas pour vocation de réaliser des

activités commerciales. Elle n'existe que pour permettre à un groupe de personnes d'investir et de gérer en commun un patrimoine immobilier. Sa **grande notoriété** s'explique par ses nombreux attraits.

Lorsque l'on décide de créer une entreprise pour louer des appartements avec une SCI, ils sont **constitués à partir des apports des associés**. La participation de ces derniers contribue déjà à doter cette société d'un plus grand potentiel que dans le cas d'une gestion individuelle de bien immobilier.

Le cas échéant, la société pourra toujours **recourir aux prêts bancaires pour développer ses activités**. Les banques sont rassurées par les multiples garanties offertes, dont l'existence d'un patrimoine qui lui est propre.

D'un point de vue fiscal, la SCI présente quelques particularités. En règle générale, cette forme sociétaire ne paie pas les impôts elle-même. Il incombe à chaque associé de s'acquitter des obligations fiscales engendrées par ses apports. En conséquence, la société jouit de l'avantage de se voir libérer d'une charge fiscale et peut concentrer ses efforts sur son développement.

À noter : étant des personnes physiques, les associés sont assujettis à l'impôt sur le revenu.

En cas de [déficit foncier](#), imputable à toutes leurs sources de revenus, **il leur sera possible de bénéficier d'une réduction du montant de l'impôt**. Seuls les bénéfices perçus sont imposables, ce qui signifie que les associés peuvent décider de s'y soustraire momentanément en les versant sur un compte courant.

Cependant, ils seront contraints de **s'acquitter tôt ou tard de cet impôt**, même lors de la perception des revenus lors de la clôture de l'[exercice social](#). Même si généralement, la SCI ne paie pas d'impôt elle-même, les associés peuvent toutefois convenir de la soumettre à l'IS. Cette décision étant irrévocable, elle doit être prise après mûre réflexion.

Bon à savoir : la SCI permet de contourner le recours à l'[indivision](#) sur un bien immobilier. Elle permet aussi d'assurer une gestion continue et paisible des appartements, même dans le cas où un ou plus d'associés déciderait de céder ou de transmettre leurs parts sociales.

Pourquoi louer des appartements avec une SAS ?

Contrairement à la SCI, la société par actions simplifiée est une [société commerciale](#).

Elle se distingue par le nombre variable de personnes nécessaire à sa création. En effet, elle **peut être instituée aussi bien par une seule que par deux ou plusieurs personnes**. Elle est appelée SASU (société par actions simplifiée unipersonnelle) dans le cas d'un associé unique.

En [SAS](#), la **responsabilité des associés est limitée à leurs seuls apports**. Aussi, leur patrimoine sera protégé dans le cas où la société deviendrait défailante et insolvable. D'autre part, les activités qu'elle peut exercer ne sont pas restreintes. Elle a toute latitude à définir et choisir celles qu'elle souhaite mettre en évidence, du moment que tout est clairement mentionné dans l'objet social.

Il convient également de savoir que durant ses cinq premières années d'existence, la SAS **peut librement choisir la fiscalité** à laquelle elle se soumettra. Passé ce délai, elle sera soumise obligatoirement à l'impôt sur les sociétés.

À noter : le statut énonce les règles du jeu auxquelles doivent se soumettre la société, et par extension, tous les associés. Par conséquent, ils doivent veiller à inclure dans le document les points essentiels convenus entre eux, notamment en ce qui concerne la gestion des biens, leur transmission et leur cession.

Pourquoi louer des appartements avec une SARL ?

Comme son nom l'indique, la [société à responsabilité limitée](#) est une société commerciale dont la responsabilité des associés est limitée à leurs apports.

Même en cas d'insolvabilité, les patrimoines des associés ne pourront être utilisés pour payer ses dettes. Sa popularité témoigne de ses multiples attraits.

De la même manière que pour la SAS, les associés regroupés au sein de la SARL peuvent choisir, **pendant les cinq années suivant la création de la société**, entre :

- L'Impôt sur le revenu (IR) ;
- L'Impôt sur les sociétés (IS).

Certes, une double imposition concerne :

- Les [dividendes](#) des associés ;
- Les parts de bénéfices (IS de 15 % pour celles en dessous de 38 120 euros et de 28 % pour la tranche au-dessus).

Cependant, **pour compenser cette double imposition**, la SARL et les associés qu'elle regroupe ont la possibilité de recourir à diverses pratiques entraînant de forts

allègements du montant effectif des impôts à payer. Les revenus générés par les activités locatives ainsi que les plus-values immobilières peuvent bénéficier d'une baisse phénoménale de la facturation. Il s'agit notamment :

- D'une réduction de l'IS grâce à l'amortissement des biens immobiliers ;
- D'un report du paiement de l'IR par les associés grâce aux versements ou au réinvestissement des dividendes ;
- D'une exonération de l'IR sur les parts sociales après 5 ans de détention dans une [PEA-PME](#).

Quel statut juridique pour créer une entreprise pour louer des appartements ?

En principe, les associés voulant créer une entreprise pour louer des appartements peuvent choisir librement entre quelques statuts juridiques, mais le choix des associés **est influencé surtout par divers facteurs**, notamment d'ordre fiscal et administratif, lors de la création de la société. Ci-dessous le tableau récapitulatif des trois formes sociétaires pouvant être créées dans l'objectif de réaliser le projet.

	SCI	SAS	SARL
Nombre d'associés	Au moins 2 associés	Un associé unique (SASU) ou deux à plusieurs associés (SAS)	Au moins 2 associés
Responsabilité des associés	Illimitée	Limitée au montant des apports au capital social	Limitée au montant des apports au capital social
Fiscalité par défaut	Soumise à l'IR par défaut	Soumise à l'IS par défaut	Soumise à l'IS par défaut
Possibilité de choisir la fiscalité	Option pour l'IS irrévocable	Option pour l'IR dans les 5 premières années de la société	Option pour l'IR dans les 5 premières années de la société

Nature de la société	Société civile, donc n'exerçant pas d'activités commerciales	Société Commerciale par nature	Société commerciale p
-----------------------------	--	--------------------------------	-----------------------

FAQ

Une société peut-elle devenir locataire d'un immeuble ?

Une société est dotée de la personnalité morale. Elle peut s'adresser alors au propriétaire d'un bien immeuble dans l'objectif d'en devenir la locataire. Les deux parties ont la possibilité de recourir ou non au service d'une agence spécialisée ou non. Toutefois, elles doivent concrétiser leur accord par l'intermédiaire de la signature d'un contrat de bail.

Une SAS peut-elle devenir le propriétaire du local qu'elle occupe ?

Une SAS a besoin d'un local qu'elle peut occuper pour exercer ses activités

commerciales. Cette situation de simple location est amenée à évoluer. En effet, dans le cas où la société en aurait les moyens, elle a le choix d'acquérir un bien immobilier. Elle peut figurer comme propriétaire sur tout acte notarié.

Un investisseur peut-il choisir entre plusieurs formes de SCI ?

Selon le type d'activité, ou même suivant le lien de parenté des associés, diverses formes de société civile immobilière s'offrent à ces derniers. Pour ceux souhaitant s'orienter vers la location, la SCI de location est l'option la plus adaptée. Mais ils peuvent opter également soit pour une :

SCI familiale ;

SCI d'attribution