La SARL de famille ou la SCI

Description

La SARL de famille et la SCI restent à ce jour les formes juridiques les plus adaptées pour les proches désirant investir ensemble dans l'immobilier. Cette typologie de sociétés ouvre aux associés de nombreuses possibilités et leur permet d'élargir, de gérer et de transmettre leur patrimoine avec facilité. Malgré ces avantages, il existe quelques différences qui peuvent pousser les intéressés à se tourner vers la SARL de famille ou la SCI.

Créer mon entreprise en ligne

Quelles sont les principales différences entre la SARL de famille et la SCI ?

Ces formes juridiques présentent de nombreuses différences notamment en matière fiscale. Toutefois, en substance, elles sont surtout différentes au niveau de l'objet social. Une SCI a pour vocation de gérer un bien ou un parc immobilier acquis par les associés. En principe, l'activité concernée ne devrait revêtir aucun caractère commercial. En revanche, rappelons que la SARL est une société commerciale.

Définition de la SARL de famille

La création d'une SARL de famille octroie les mêmes avantages qu'une SARL classique. Les associés sont responsables des dettes de l'entreprise à la hauteur de leurs apports. En outre, le patrimoine de la société est dissocié de leur patrimoine personnel.

Toutefois, comme son appellation le suggère, **une SARL de famille ne peut être créée que par des personnes qui entretiennent des liens familiaux.** Les autorités compétentes vérifieront si de tels liens existent à la constitution de l'entreprise.

Dans ce contexte, les SARL de famille **regroupent souvent des proches voulant se constituer une source de revenus.** Ces structures correspondent la plupart du temps à des PME qui œuvrent dans des secteurs variés.

Il n'existe aucune restriction concernant les activités à réaliser. Cependant, la loi

© 2023 LEGALPLACE SAS

interdit l'exercice d'une profession libérale couverte par ce type de SARL.

Avantages du statut

L'existence des liens familiaux entre les associés apporte une tout autre dimension à cette catégorie de SARL. Ces structures sont habituellement soumises à l'impôt sur les sociétés (IS), mais les associés d'une SARL de famille peuvent choisir de s'acquitter de l'impôt sur le revenu (IR).

Dans le cadre d'un investissement immobilier, ce second régime d'imposition présente de nombreux avantages. Cette solution facilitera grandement la gestion financière. De plus, les dirigeants bénéficieront d'une réduction d'impôt si la SARL traverse une période difficile. Toutefois, les associés doivent effectuer ce choix dès la constitution de l'entreprise. Il faut que la décision soit prise à l'unanimité.

Inconvénients du statut

Malgré sa fiscalité avantageuse, la SARL de famille présente aussi quelques inconvénients. Les gérants ont l'obligation de tenir une comptabilité détaillée. Il faudra notamment **garder une trace de toutes les transactions opérées**, du recouvrement des loyers aux dotations les plus minimes.

Dans la pratique, ce statut n'est **pas adapté aux familles nombreuses.** Les conflits peuvent naître rapidement à mesure que l'entreprise intègre de nouveaux associés. Soulignons également que l'arrivée de personnes extérieures à la famille mettra un terme au régime d'imposition qui prévoit le paiement de l'IR.

Bon à savoir : Le gérant de la SARL de famille doit verser certaines cotisations sociales aux organismes de recouvrement. En l'occurrence, il s'agit de prélèvements sur salaire permettant de bénéficier d'une protection sociale similaire à celle du salarié.

Définition de la SCI

La SCI est à ce jour **la forme juridique la plus prisée par ceux qui s'associent pour réaliser un placement immobilier.** L'entreprise ne peut exercer une activité commerciale à titre principal. Par conséquent, elle est naturellement soumise à l'IR. En cas de location en meublé, elle peut tout de même être tenue de s'acquitter de l'IR.

Si l'on se réfère à la nature de leurs activités, il existe 4 types de SCI :

- SCI de gestion ;

© 2023 LEGALPLACE SAS

- SCI de location ;
- SCI de construction-vente ;
- SCI d'attribution.

Avantages du statut

La SCI constitue une option **avantageuse pour tous ceux qui souhaitent préparer leur succession.** Quel que soit le nombre d'enfants, les parents peuvent facilement partager la propriété d'un bien entre leurs héritiers.

D'ailleurs, la SCI familiale permet de transmettre une partie de son patrimoine de son vivant. Chaque associé peut **céder des parts d'une valeur totale de 100 000 euros tous les 10 ans.** Cette donation ne fera pas l'objet d'un quelconque prélèvement obligatoire.

La SCI **évite également aux associés de s'acquitter de l'IS**. Néanmoins, le régime d'imposition dépend en grande partie de la nature des activités. Si des actes de commerce comme la location meublée génèrent plus de 10 % du chiffre d'affaires, la structure sera soumise à l'IS.

Bon à savoir : il est possible d'être salarié de sa propre SCI familiale.

Inconvénients du statut

Au sein d'une SCI, les associés ont intérêt à **s'assurer que les activités ne dépassent pas les seuils prévus.** Comme cité précédemment, les particuliers optent le plus souvent pour ce régime afin de bénéficier de la fiscalité avantageuse offerte par l'IR. Les intéressés devront être particulièrement vigilants s'ils louent des biens meublés.

Dans le cas où la SCI est soumise à l'IS, elle a également **l'obligation de tenir une comptabilité.** Ce changement aura de nombreuses conséquences dans la gestion de l'établissement.

En outre, il y aura un véritable **risque de double imposition** dans la mesure où l'administration réclamera par la suite le paiement de l'IS après que chaque associé se soit acquitté de l'IR.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Enfin, les **conflits familiaux pourraient entraîner la dissolution de la SCI.** Des désaccords sur la vente ou l'achat d'un bien risquent de menacer la survie de la société.

Zoom : Que vous choisissiez de monter une SCI ou une SARL de famille, vous pouvez recourir aux services de LegalPlace pour créer votre entreprise. Il vous suffit simplement de remplir un questionnaire en ligne et nos équipes se chargent de toutes les démarches à votre place, de la rédaction des statuts à l'immatriculation de la société.

La SARL de famille ou la SCI : comment faire le bon choix ?

Avant de choisir entre une SARL de famille et une SCI, les principaux concernés doivent **se pencher sur de nombreux points.** En règle générale, on optera pour une SCI, car elle permet aux membres d'une même famille d'investir dans l'immobilier et de profiter des avantages décrits plus haut. Néanmoins, une SARL de famille sera bien plus adaptée si l'on souhaite élargir son patrimoine au fil des années. Dans cette situation, s'acquitter de l'IS est plus intéressant dans la mesure où les charges ne seront pas prises en comptes dans le calcul de l'impôt.

Quels critères prendre en compte ?

De nombreux critères peuvent être retenus au moment de choisir entre une SARL de famille ou une SCI. Avant toute chose, les intéressés doivent prendre en ligne de compte leurs objectifs. **S'ils souhaitent transmettre leur patrimoine à leurs proches** , rien ne vaut la SCI.

En revanche, **la SARL de famille conviendra davantage à ceux qui désirent investir une somme importante** dans l'immobilier. Comme évoqué précédemment, cette seconde option permet de déduire ses charges courantes du calcul de l'impôt.

Bon à savoir : Transformer sa SCI en SARL est une stratégie envisageable pour avoir une activité commerciale régulière. La société pourra légalement acheter et revendre des biens. Toutefois, cette option n'existe que pour les SARL de famille.

Critère n°1 : Protection et flexibilité

Protection et flexibilité sont les priorités de ceux qui optent pour la SARL. Cette forme

© 2023 LEGALPLACE SAS

juridique offre un **maximum de liberté en matière de disposition statutaire.** Les associés peuvent librement fixer les principes qui régissent leurs relations au sein de l'entreprise. En outre, ils ne sont soumis à aucune restriction concernant les activités de la future société.

Quel que soit le projet choisi, les responsabilités de chacun seront proportionnelles à leurs apports. Dans le cas où la SARL ne rencontre pas le succès escompté, **les créanciers ne peuvent exiger le paiement de sa créance sur le patrimoine personnel des associés.** La faillite de l'entreprise n'entraînera donc pas de faillite personnelle.

Critère n°2 : Constitution d'un patrimoine immobilier important

Une SCI convient parfaitement pour gérer une modeste résidence possédée par les membres d'une même famille, mais elle n'est **pas adaptée à la constitution d'un patrimoine immobilier important.**

Dans ce cas de figure, les propriétaires associés peuvent être amenés à vendre des éléments du parc immobilier. **La vente de biens étant considérée comme une activité commerciale**, les porteurs de projets devront envisager la création d'une SARL de famille.

Si l'achat et la vente de biens ont un caractère occasionnel, les associés auront toujours la possibilité de fonder une SCI. Cela dit, ce choix présenterait un inconvénient majeur. Les charges ne seront pas déduites lors du calcul de l'impôt. Les investisseurs s'acquitteront de taxes réduites en optant pour la SARL.

Critère n°3 : Temporalité

Le facteur temps constitue également un critère à ne pas négliger. Il est d'usage d' **opter pour la SARL en prévision de l'acquisition et de la revente de biens** immobiliers. Ce procédé possède un caractère commercial certain. De plus, la fiscalité sera nettement plus avantageuse en choisissant cette forme juridique comme expliqué précédemment. Les dirigeants ont la possibilité de déduire les charges.

En revanche, une SCI familiale sera bien **plus appropriée pour la location et la gestion d'un parc immobilier sur le long terme.** D'ailleurs, la SCI de location a été justement pensée pour s'adapter à cette situation. Ce statut permet aux associés de se prémunir contre les impayés de loyer.

La société est autorisée à **résilier le bail unilatéralement 2 mois après l'émission d'un ordre de paiement.**

© 2023 LEGALPLACE SAS

Dans le cas d'une SCI classique, les propriétaires associés devront préalablement accomplir diverses procédures.

Critère n°4 : Loueur en meublé non professionnel ou professionnel

Faire la distinction entre le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) et celui du loueur meublé professionnel (LMP) constitue également un **point crucial pour choisir entre la SCI et la SARL de famille.**

Les associés d'une SARL de famille peuvent bénéficier du régime réel du LMNP. Celui-ci octroie des **réductions d'impôt non négligeables à la** SARL LMNP**.** Il permet effectivement de soustraire ses charges courantes du résultat imposable. En outre, la SARL peut profiter de l'amortissement immobilier pour réduire davantage le montant de l'IR. D'ailleurs, ce dernier sera calculé sur la base d'un taux progressif.

Malgré tous ces avantages, **pour accéder à ce statut**, il faut que les revenus issus de la location ne dépassent pas 23 000 euros par an par associé. De plus, ce montant ne doit pas représenter plus de 50 % des revenus de chacun. Autrement, la SARL sera soumise à l'IS.

Par ailleurs, **ce type de montage n'est pas envisageable pour une SCI.** Pour rappel, la location en meublé est considérée comme une activité commerciale. Or, cela est incompatible à la vocation première d'une SCI.

Dès lors qu'une SCI tire des revenus de la location meublée et que ces recettes correspondent à plus de 10 % de ses revenus totaux hors taxe, **la structure sera soumise à l'IS.** Il y aura donc double imposition. La SCI devra s'acquitter de l'IS en tant que personne morale et chaque associé devra payer l'IR.

Tableau récapitulatif des avantages et inconvénients de ces deux formes

En somme, la SARL et la SCI sont toutes deux adaptées aux familles qui souhaitent investir dans l'immobilier. Les particularités de ces deux statuts devraient tout de même pousser chacun à réfléchir davantage sur ses projets. Il faut que les associés prennent effectivement en compte de nombreux éléments avant de choisir entre ces formes juridiques.

Voici un **tableau qui présente succinctement leurs avantages et inconvénients.**

SCI	SARL de famille

© 2023 LEGALPLACE SAS

Avantages	– Idéal pour la préparation d'une succession etla transmission des parts – Aucune obligation de tenir une comptabilité détaillée – Une imposition basée sur l'IR par défaut – Une gestion simplifiée	– Une meilleure protection du patrimoine personnel des associés – Aucune restriction quant aux activités de la SARL – Possibilité d'opter pour une imposition basée sur l'IR – Possibilité de bénéficier du régime réel des LMNP
Inconvénients	– Risque de double imposition – La non-déductibilité des charges sur les impôts à payer	– Obligation de tenir une comptabilité – Risque accru de dissolution pour les familles nombreuses

© 2023 LEGALPLACE SAS