



## Quel statut/montage choisir pour location meublée (SCI à l'IS, SARL)

-----  
Par Rudy73

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un bâtiment que j'ai rénové moi même sur les dernières années et dans lequel il y a ma résidence principale (appartement) + des studios que j'ai fait classé que je loue en location courte durée.

Ayant fait moi même tous les travaux jusqu'à maintenant, j'ai toujours déclaré ces revenus en micro-bic (abattement micro bic de 71%) car plus avantageux qu'au "réel"

Je suis Loueur Meublé Non Professionnel car les revenus bruts tirés de ces locations n'excèdent pas 50% des revenus de notre foyer fiscal.

En 2023, ces revenus dépasseront le reste de nos autres salaires, et je passerai d'office en Loueur Meublé Professionnel, ce que je souhaiterai éviter

Est il possible de créer une société ( et si oui laquelle est le plus adapté ?) à laquelle j'aurai loué en vide (ou meublé), par exemple 1 ou 2 studios en longue durée, et qui se chargerait, elle (ma société) de faire de la location courte durée sur ces logements ?

L'avantage recherché serait de garder certains studios en micro bic et en nom propre sans que les recettes ne dépassent nos autres salaires, et de faire gérer par la société un autre studio qui lui verra sa comptabilité au réel et voir ensuite si cette société nous reversera ou non des dividendes suivant les résultats.

Cela est il possible ? Comment s'y prendre ?

Quelle montage est le plus pertinents sachant que:

- 1/ aucun projet de revente ni à court terme, ni à moyen terme
- 2/ ayant deux enfants mineurs, je souhaite réduire au maximum les frais de succession le moment venu

Merci de m'avoir lu.

-----  
Par Hibou Joli

Bonsoir !!

En préambule à toute réponse définitive, avez vous une idée du COUT de cette opération ?

- les biens immobiliers à apporter à une structure à l'IS feront l'objet d'une droit d'enregistrement de 5% sur leur valeur vénale (au jour de l'apport)
- L'opération d'apport dégagera une plus-value immobilière pour laquelle il faudra avancer l'impôt y afférent qui est actuellement de 19 + 17,2 % de CSG. L'assiette sera amoindrie compte tenu d'une éventuelle durée de détention (supérieure à 5 ans) en admettant que l'opération se fasse TRES VITE car vous relevez encore pour une paire de jours du statut LMNP : les plus-values bénéficieront d'une durée de détention et les amortissements pratiqués ne viendront pas altérer (augmenter) cette dernière.

Je m'étonne par ailleurs que vous ayez choisi l'imposition du régime micro BIC LMNP : dans la mesure où l'amortissement génère souvent une importante charge déductible... Ce statut ne permet qu'un abattement de 50% sur vos recettes (et non 71% comme vous l'indiquez car il s'applique pour les résidences de tourisme style "Pierre et Vacances" ou aux chambres d'hotes avec fourniture d'un petit déjeuner: il conviendrait donc de faire une déclaration rectificative dans les meilleurs délais).

Quant au choix de la structure et en vertu de l'adage "qui peut le plus peut le moins" en vue d'une transmission, vous devrez recourir à un futur Pacte Dutreil pour lequel la SARL est bien mieux adaptée et vous devrez vous servir une rémunération pour sa gestion.

Enfin "last but not least" je pense qu'il il faudra vous pencher sur la valorisation de ce patrimoine qui ne manquera pas de vous rendre éligible à l'IFI... Ca devrait même être le cas actuellement d'ailleurs

-----  
Par Rudy73

Je vous remercie beaucoup pour le temps apporté à votre réponse, je vais creuser encore mon sujet et reviendrai certainement poster dans ce fil, excellente journée et bonne année !