



CREATION SAS AVEC APPORT IMMOBILIER

Par Phild

Bonjour à tous,

Avec ma femme, non imposable, nous détenons en nom propre 13 logements loués sous le statut LMNP, En 2021, nous devrions dépasser les plafonds et passer automatiquement sous le statut de LMP avec l'obligation de payer des cotisations sociales, ce que nous ne souhaitons pas étant tous les 2 salariés.

Nous pensons donc créer une SAS avec un capital de 5 000 ? ou nous serions associés à 50/50.

L'idée étant d'apporter lors de la création un immeuble de 3 logements plus un autre studio d'une valeur totale de 143 000 ? dont les emprunts restant à courir sont de 147 000 ?, L'apport aurait donc une valeur de 0 ?, Le reste des logements continueraient à être loués sous le statut LMNP,

Les questions sont les suivantes :

Est ce possible d'apporter des biens immobiliers avec les emprunts restant à courir ?

Le commissaire aux apports est il obligatoire si la valeur de l'apport en nature est nulle et pas conséquent inférieur à la moitié du capital ?

Puis je rédiger moi-même les statuts et annexer les actes de transferts de propriété établis par un notaire ou doit-on passer obligatoirement par un notaire pour la rédaction des statuts ?

Les frais liés au transfert de propriété se limitent ils à 5 % de la valeur de l'apport , 0 ? dans notre cas ou doit on de nouveau payer tous les frais de notaire,

Pensez-vous que ma stratégie soit la bonne pour éviter de passer par la case cotisations sociales ou il existe un moyen plus optimal,

Merci d'avance pour vos réponses

Par AGeorges

Bonjour,

LMNP=Loueur de Meublés Non Professionnel (d'où LMP) {pour la compréhension de ceux qui nous lisent}

Des éléments de réponse pour vos trois premières questions.

Est ce possible d'apporter des biens immobiliers avec les emprunts restant à courir ?

==> oui, les emprunts constitueraient des apports à titre onéreux. Attention, le transfert d'emprunts vers une autre entité demandera sûrement des démarches spécifiques et des droits d'enregistrement plus élevés ...

Le commissaire aux apports est il obligatoire si la valeur de l'apport en nature est nulle et par conséquent inférieure à la moitié du capital ?

==> Il semble bien, car le C.A.A. est censé déterminer la valeur de chaque apport et pas du total, qui n'est qu'une opération mathématique. Dès qu'un seul apport dépasse 30.000? le CAA est obligatoire, et vous ne pouvez pas vous en dispenser en prenant la responsabilité de l'évaluation des apports ...

Puis je rédiger moi-même les statuts et annexer les actes de transferts de propriété établis par un notaire ou doit-on passer obligatoirement par un notaire pour la rédaction des statuts ?

==> Apparemment, l'ensemble de ces opérations doit être couvert par un acte authentique, et seul le notaire a ce droit.