



## Création et imposition SARL marchand de biens

Par **Hexa**, le **18/01/2013** à **23:43**

Bonjour à tous et merci à celles et ceux qui pourront éclairer ma lanterne.

J'ai le projet de créer une SARL de marchands de biens (capital de 8000 euros). J'ai lu sur internet que se mettre gérant minoritaire était intéressant car on ne s'acquitte pas du RSI. Étant déjà salarié, j'ai donc décidé de créer cette société avec mes parents et beaux parents. 48% pour mon épouse et moi et 24% chacun pour nos parents.

Nos parents n'interviendront jamais, nous paierons la part de capital qu'ils auraient du amener. J'ai également l'intention de leur faire signer un document stipulant qu'ils renoncent à l'intégralité de leurs droits aux bénéfices.

Bien conscient qu'aucune banque ne nous prêtera le moindre sous, je pensais prêter 500 000 euros à la SARL.

Souhaitant laisser ces 500K dans la SARL afin d'acheter des biens, m'est-il possible de ne retirer du compte courant que des intérêts (mensuellement) ? (Sur le principe d'un prêt In Fine) Le but serait de déduire ces intérêts d'emprunt des futurs loyers que la société percevra en attendant les reventes des biens.

Si ce montage est possible, comment dois-je déclarer aux impôts les intérêts que je vais percevoir de la SARL ?

Concernant les taxes de la société, j'ai lu que la SARL serait redevable de la TVA sur marge. J'ai un peu de mal à saisir la totalité des charges et des impôts dont la société devra s'acquitter.

J'ai pris un cas concret ci-dessous pour lequel je n'ai pas tenu compte des frais de notaire ni des intérêts d'emprunt car je ne sais pas si je peux les déduire des recettes (Car étant empruntés à un particulier).

Admettons que la SARL achète un bien à 300 000 euros, le loue 2600 euros par mois pendant 2 ans et le revend 340 000 euros à l'issue.

Le bénéfice net est donc égal à : 40 000 euros de plus-value + 62 400 euros de loyer = 102 400 euros.

J'ai cru comprendre que la TVA sur marge s'applique uniquement sur la plus-value ce qui ferait 19,6% de 40 000 soit 7840 euros.

L'impôt sur les sociétés serait de :

Pour la première tranche : 15% de 38 120 euros soit 5718 euros,

Pour la deuxième tranche j'ai un souci : L'imposition à 34,43% (33,33% + 3,33% de contribution sociale sur l'IS) porte-t-elle uniquement sur les loyers ou bien sur les loyers ajoutés à la plus-value (TVA déduite je suppose) ?

Ce qui donnerait :

$34,43\% \text{ de } (62\,400 - 38\,120) = 8\,359,6 \text{ euros}$

ou bien :

$34,43\% \text{ de } (102\,400 - 7\,840 \text{ de TVA} - 38\,120) = 19\,432,3 \text{ euros}$

L'imposition totale serait donc égale à 8 359,6 ou à 19 432,3 euros à laquelle s'ajouterait 7 840 de TVA.

Ai-je omis des charges ?

J'espère ne pas m'être trompé sur toute la ligne... Et vous prie de m'excuser si je n'emploie pas les bons termes mais ce n'est pas du tout mon domaine de compétences.

Un grand merci par avance à celles et ceux qui partageront leurs connaissances sur le sujet.

Par **trichat**, le **20/01/2013** à **16:10**

Bonjour,

Un projet de cette nature ne peut trouver une solution "simple" sur un tel site, qui a pour vocation de donner les premiers éléments d'une réponse juridique à une question courante.

Il conviendrait que vous rencontriez un expert comptable ou un avocat spécialiste du droit des sociétés et du droit fiscal.

Toutefois, je me permettrai quelques remarques:

-  $48\% + 2 * 24\% = 96\%$  : qui détient les 4 % de capital pour atteindre 100 %;

- pour prétendre à la qualité d'associé, l'apport en capital doit être réel et non fictif (comme vous l'indiquez dans votre exposé);

- il est interdit d'écarter un associé de son droit à percevoir la fraction de bénéfices auquel il peut prétendre;

- le statut de gérant minoritaire (ou égalitaire) présente effectivement des avantages sur les plans social et fiscal; mais s'il est démontré qu'il s'agit d'une "fausse gérance minoritaire", elle peut être requalifiée en gérance majoritaire, avec toutes les conséquences qui en découlent.

Les 500 K€ que vous souhaitez prêter à la SARL devra faire l'objet d'un contrat de prêt écrit, déclaré à l'administration des finances publiques (et ça c'est une information qu'elle saura exploiter, croyez-en mon expérience professionnelle).

Les intérêts seront déductibles, si le taux est conforme au marché de taux actuel pour la détermination des résultats imposables.

Pour vous, ils seront imposés, outre les prélèvements sociaux obligatoires, dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers (intérêts de créances) sans possibilité d'opter pour le prélèvement libératoire (suppression à partir de 2013).

La TVA sera due sur la marge, c'est-à-dire dans les grands principes, sur la différence entre le prix de vente (hors TVA sur marge) et le prix d'achat du bien augmenté des frais et charges d'acquisition et du coût des travaux de rénovation. Mais vous perdez le droit à déduction de la TVA qui grève vos achats de biens et services.

Je vous joins un extrait d'un rescrit fiscal, concernant ce problème:

**Extrait du rescrit RES N°2007/27 du 24 juillet 2007 sur les Modalités de déduction de la TVA sur marge grevant le coût d'un bien immobilier acquis auprès d'un marchand de biens :**

**"Question :**

**Quelles sont les modalités de déduction de la TVA sur marge grevant le coût d'un bien immobilier acquis auprès d'un marchand de biens ?**

**Réponse :**

**Lorsqu'un marchand de biens cède un immeuble, il peut, dans certains cas, être redevable de la TVA à raison du profit brut qu'il réalise, dans les conditions des articles 257-6° et 268 du code général des impôts (CGI).**

**La TVA calculée dans ces conditions peut être déduite, dans les conditions habituelles, par l'acquéreur de l'immeuble qui n'est pas lui-même marchand de biens dès lors que, d'une part, celui-ci utilise l'immeuble pour les besoins d'une exploitation assujettie à la TVA et que, d'autre part, il peut être admis que l'acte notarié de vente, comportant l'ensemble des mentions visées à l'article 242 nonies A de l'annexe II au CGI, vaut facturation.**

**La circonstance que le paiement représentatif de la TVA effectué par l'acquéreur auprès du cédant constitue au regard des droits d'enregistrement une charge augmentative du prix est sans incidence."**

Quant à l'impôt sur les sociétés (hors contribution sociale):

Total des produits - Total des charges = Résultat comptable

Résultat comptable + ajustements d'ordre fiscal (réintégrations - déductions) = Résultat fiscal (X)

Impôt sur les sociétés:

- 1er taux:  $38\,120\text{ €} * 15\% = 5\,718\text{ €}$

- 2ème taux:  $(X - 38120) * 33,1/3 \% = 0,3333 X - 12\ 707 \text{ €}$ .

En effet, le calcul de l'IS est global et non pas opération par opération.

La complexité de la vie des affaires nécessite de s'adresser à des professionnels compétents afin d'éviter des erreurs qui peuvent coûter très cher!

Cordialement.