

La sarl immobilière & la sarl familiale immobilière

la SARL immobilière présente de nombreux avantages notamment **si vous avez un projet immobilier en famille.**

Qu'est-ce qu'une SARL immobilière ? Quels sont les avantages d'une SARL immobilière ? Comment créer une SARL immobilière ? , pour voir plus clair.

1. Qu'est-ce qu'une SARL immobilière ?
2. Quels sont les avantages d'une SARL immobilière ?
3. Quelles sont les formalités de création d'une SARL immobilière ?

Qu'est-ce qu'une SARL immobilière ?

Une SARL immobilière est une société à risque limitée qui a vocation à détenir et à exploiter des biens immobiliers. Elle peut prendre la forme d'une [SARL](#) immobilière à l'[IS](#) (impôt société) ou d'une **SARL familiale immobilière** avec une option **illimitée** à l'IR.(impôt revenu)

Si une SARL immobilière à l'IS est idéale pour :

- La gestion de patrimoine important ;
- Faire de l'achat revente immobilier.

La **SARL familiale immobilière est idéale pour faire des investissements locatifs en meublé en raison de sa capacité à bénéficier du régime LMNP (loueur meublé non professionnel).**

Bon à savoir : Vous pouvez également vous renseigner sur le choix à faire entre une [SARL de famille ou SCI ?](#)

Mais : 3 associés avaient fait le choix d'une SCI : la banque (Crédit Foncier) avait demandé la caution personnelle de chacun des 3 associés . Cela s'est révélé catastrophique quand les locataires ont cessé de payer le loyer. L'un des associés a dû rembourser jusqu'en 2024.

les avantages d'une SARL immobilière ?

La SARL immobilière à l'IS et la **SARL familiale immobilière** présentent des avantages communs et propres :

	SARL familiale immobilière	SARL immobilière à l'IS
Avantages communs :	<ul style="list-style-type: none">• Une mise en commun de ressources par le biais des apports afin de pouvoir investir dans des projets immobiliers ;• Une limitation de la responsabilité des associés de la SARL : contrairement à une SCI, les associés d'une SARL immobilière bénéficient d'une responsabilité limitée à leurs apports dans la société. Néanmoins, pour faire des emprunts immobiliers, les banques demandent souvent des garanties personnelles aux associés.	

<p>Avantages spécifiques : SARL immobilière et fiscalité, location meublée, location nue, etc..</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bénéficiaire d'une imposition à l'IR pour une durée illimitée : le régime de la transparence fiscale permet à la SARL familiale immobilière d'éviter la double imposition à l'IR et à l'IS ; • Bénéficiaire du régime LMNP (loueur en meublé non professionnel) : avantages fiscaux de la location meublée. <p>Bon à savoir : pour bénéficier du régime LMNP, les recettes annuelles de la location meublée doivent être inférieures à 23.000 euros ET les recettes doivent être inférieures à 50% des autres revenus des associés.</p> <p>Pour avoir plus d'informations, rendez-vous sur notre fiche pratique SARL familiale et LMNP : comment ça marche ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bénéficiaire d'une option à l'IR pendant 5 ans : cette option permet à la SARL de bénéficier des mêmes avantages qu'une SARL familiale immobilière. <p>Bon à savoir : SARL immobilière ou SCI ? Fiscalement, lorsque la SARL est imposée à l'IS et pour de la location nue, vous aurez tout intérêt à vous tourner vers une SCI.</p>
---	---	--

source : Legalstart

Il est rare qu'une banque n'exige aucune garantie personnelle pour un prêt à une SARL immobilière. En général, les banques demandent des garanties pour se protéger contre les risques de non-remboursement. Cependant, certaines banques peuvent être plus flexibles, surtout si la SARL a un bon historique financier ou si elle peut offrir d'autres types de garanties, comme une hypothèque sur les biens de la société¹².

exemples de banques :

1. **BNP Paribas** : Connue pour ses services aux entreprises, elle peut offrir des solutions sur mesure en **fonction de la situation financière de la SARL**.
2. **Société Générale** : Propose des produits financiers variés et peut être flexible avec les garanties, surtout si la SARL a un bon historique de crédit.
3. **Crédit Agricole** : Souvent plus flexible avec les entreprises locales et les PME, ils peuvent offrir des options de financement adaptées.
4. **Banque Populaire** : Connue pour son **soutien aux petites et moyennes entreprises, elle peut offrir des conditions avantageuses**.

Il est toujours recommandé de **discuter directement avec plusieurs banques** pour voir quelles options spécifiques elles peuvent offrir à votre SARL immobilière.

exemple de garanties :

En plus des garanties personnelles, il existe plusieurs autres types de garanties que les banques peuvent accepter pour un prêt à une SARL immobilière :

1. **Hypothèque** : Utiliser un bien immobilier appartenant à la SARL comme garantie.
2. **Caution bancaire** : Une autre banque ou une société de cautionnement se porte garante du prêt.
3. **Nantissement** : Mettre en gage des actifs financiers, comme des actions ou des obligations.
4. **Fonds de garantie** : Utiliser **des fonds de garantie publics ou privés** qui peuvent couvrir une partie du risque de non-remboursement.
5. **Assurance-crédit** : Souscrire une assurance qui couvre le risque de non-remboursement du prêt.

exemples de fonds de garanties disponibles en France :

1. Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution (FGDR) : Ce fonds protège

les clients des établissements bancaires et financiers en cas de défaillance. [Il couvre les dépôts jusqu'à 100 000 € par client et par établissement](#)¹.

2. [Fonds de Garantie Rénovation Énergétique \(FGRE\) : Ce fonds soutient les projets de rénovation énergétique en offrant des garanties pour les éco-prêts individuels, les prêts avance mutation, et les prêts collectifs](#)².
3. [Prêts Garantis par l'État \(PGE\) : Mis en place pour soutenir les entreprises pendant la crise du COVID-19, ce dispositif permet aux entreprises de toute taille de demander un prêt garanti par l'État pour soutenir leur trésorerie](#)³.

Les garanties réelles :

Les garanties réelles, dans le cadre d'un crédit immobilier, s'appuient sur la valeur du bien immobilier en question (ou d'autres biens incorporels détenus par l'emprunteur).

C'est donc la valeur de votre maison ou de votre appartement qui couvre la banque en cas de défaut. Il existe plusieurs solutions pour cela.

L'IPPD (Inscription de privilège de prêteurs de deniers) accorde à la banque le droit de saisir votre bien pour le vendre aux enchères, afin de se rembourser.

*Elle nécessite un acte notarié et prime sur toute autre garantie prises sur le bien. Elle ne peut porter que sur un bien existant et **ne fonctionne donc pas sur les biens en construction.***

L'hypothèque conventionnelle suit le même principe que l'IPPD, mais elle s'applique dans les situations où l'IPPD ne fonctionne pas (**achat de VEFA ou financement de travaux par exemple**). Son coût est plus élevé. Elle demande également de faire des démarches spécifiques car elle doit être déclarée par un notaire, qu'il s'agisse de la mettre en place ou de la lever.

