

## LMP, Succession, Transmission et SARL

LMP, Succession, Transmission et SARL  
- LMP, Succession et Transmission

La location meublée permet la constitution d'un patrimoine immobilier généralement important. Or les biens immobiliers sont largement touchés par la fiscalité. En effet les droits de succession sont progressifs par tranche de 5%, et atteignent le taux maximum de 40%. On devine alors que le coût de la transmission du patrimoine constitué peut se révéler très important. Voir Les droits de succession et de donation.

Par son statut de professionnel, le loueur en meublé peut bénéficier d'un dispositif avantageux afin de faciliter la transmission de son patrimoine à ses héritiers. Les héritiers du Loueur en Meublé Professionnel bénéficient du régime de faveur prévu dans le cadre des transmissions d'entreprises, dispositions des lois du 1er août 2003 en faveur des PME, loi Dutreil. Voir La loi Dutreil

- une réduction de 75 % la base taxable au titre des droits de mutation, que ce soit par succession ou par donation.

Les héritiers bénéficient alors d'avantages pour le paiements des droits de succession :

- un différé de 5 ans à partir de la date d'exigibilité du bien, les paiements débiteront 5 ans après que l'héritier ait reçu le bien, (taux de 0,7 % en 2006).

- le paiement s'étalera sur une période de 10 ans par fractions semestrielles, au taux d'intérêt légal (2,1 % en 2006).

Cette faiblesse des taux permettra aux héritiers de payer les droits de succession uniquement avec les loyers procurés par les biens en LMP, sans devoir vendre certains de leurs actifs, comme cela arrive parfois. Le LMP est ce qu'on appelle un véritable outil patrimonial.

Une des conditions, entre autres, est la signature d'un engagement de conservation au moins deux ans avant la succession puis le respect, par les héritiers, de conserver les biens six ans tout en justifiant, pour un entre eux et pendant cinq ans, du statut de LMP.

- Exemple:

Soit un loueur en meublé professionnel qui possédait à son décès en 2007, 1 000 000 € d'immeubles affectés à son activité exercée en nom propre.

- Si l'ensemble des héritiers s'engage à conserver les biens durant 6 ans et que l'un d'eux poursuit l'exploitation de l'entreprise, les droits ne seront calculés que sur 250 000 €;

- Les droits sur 250 000 € ne commenceront à être payés qu'en 2012 et ceci jusqu'en 2022 par fractions semestrielles déductibles du résultat car un des héritiers poursuit l'activité.

Soit au final 1 000 000 € de patrimoine transmis sans aucun effort car les loyers générés suffiront à payer les droits.

Toutefois les conditions imposées pour bénéficier du régime de faveur sont assez contraignantes. Une autre solution peut alors être envisagée : La SARL de Famille. Si les biens sont détenus à travers une société, la transmission sera facilitée puisque l'indivision va pouvoir être évitée (ce seront des parts qui seront transmises).

- SARL, Succession et Transmission

La SARL de famille bénéficie du régime de la transparence fiscale, et ainsi échappe à l'impôt sur les sociétés. La SARL ne peut être constituée qu'entre personnes de la même famille.

Sur le plan juridique, il s'agit d'une SARL classique.

Le statut fiscal dont bénéficie la SARL est liée à l'activité de location meublée, relevant des bénéfices industriels et commerciaux.

La SARL de famille constitue un véritable outil de transmission du patrimoine familial. La SARL de famille permet de préparer sa succession en toute tranquillité. Certains avantages permettent l'aménagement de la transmission de son patrimoine tout en réduisant son coût fiscal.

- Il suffit d'associer ses enfants, même mineurs, aux capital de la SARL pour que ceux-ci deviennent propriétaires du patrimoine de la société au prorata des parts du capital qu'ils détiennent, capital qui échappera aux droits de succession, au moment venu.

- les parts sociales peuvent faire l'objet d'un démembrement, les enfants reçoivent la nue-propriété et les parents l'usufruit. Cette opération doit être réalisée au départ de la constitution du patrimoine. Les bénéfices de la SARL, l'imputation des déficits et le contrôle de la gestion du patrimoine sont otroyés par convention aux parents.
- Lors de la succession, les enfants recouvrent la pleine propriété des parts sociales en franchise de droits