

Investir via une société

Quel statut de société en LLI ?

7 min

Article mis à jour le 26 juin 2025

4.7/5 - (3 votes)

Depuis 2024, un nouveau levier d'investissement immobilier attractif est ouvert aux particuliers : l'investissement en LLI (Logement Locatif Intermédiaire). Mais pour en profiter, il est nécessaire de passer par une société, qu'il s'agisse d'une SCI, d'une SARL, ou de toute autre forme de société. Entre fiscalité, gestion et objectifs patrimoniaux, choisir le bon statut pour votre LLI est crucial... mais se révèle souvent complexe. Retrouvez dans cet article nos conseils pour bien décider, que vous investissiez seul ou à plusieurs.

NOS OFFRES

**NOS
RESSOURCES**

**AMARRIS
IMMO**

**DEVENI
PARTENA**

BLOG



Investissement locatif intermédiaire (LLI) : de quoi parle-t-on ?



Le logement locatif intermédiaire (LLI) est un dispositif qui vise à développer une offre de logements abordables à destination des classes moyennes dans les zones tendues. Il s'adresse exclusivement aux personnes morales (sociétés), excluant donc la détention en direct.

Il est compatible avec de la location nue ou meublée et vous êtes libre d'investir seul ou à plusieurs.

>> Pour faire le point sur les spécificités du LLI, vous pouvez consulter notre article sur le [LLI en 2025](#).



Le bon montage juridique commence par la détermination du bon loyer

Première étape : avant même de vous interroger sur la forme de société qui va héberger votre investissement locatif intermédiaire (LLI), il est essentiel de commencer par une question simple mais structurante : **quel loyer souhaitez-vous percevoir ?** En effet, c'est ce loyer attendu qui va orienter le choix entre une **location vide** ou une **location meublée**, deux cadres juridiques et fiscaux bien distincts.

Pour un bien en LLI, la location vide est soumise à des **plafonds de loyers alignés sur ceux du Pinel**, tandis que la location meublée permet une **majoration forfaitaire** : +50 € sur la base, auxquels s'ajoutent 14,60 € par pièce supplémentaire à partir du T2. Par exemple, pour un T3, cette différence peut représenter **près de 1 000 € de revenus locatifs supplémentaires par an**. Après 20 ans, l'enjeu dépasse les 20 000 €.

Ce différentiel de loyer, à comparer au loyer du marché et à la cible locative visée, est donc déterminant.

Faut-il opter pour la location vide ou la location meublée ? Comme vous l'avez compris, ce choix conditionne toute la suite, car il détermine à la fois la nature des revenus, le régime fiscal applicable, et par conséquent la structure juridique la plus pertinente. Il est donc essentiel de **définir en amont le loyer attendu par l'opération**.

Le choix dépendra également de votre capacité à vous associer, de vos objectifs patrimoniaux et fiscaux, et de votre stratégie (revenus ou capitalisation).



Investissement locatif intermédiaire (LLI) : de quoi parle-t-on ?

Le bon montage juridique commence par la détermination du bon loyer

Location vide : quel statut choisir pour votre investissement en LLI ?

Quelle forme de société privilégier pour de la location meublée en LLI ?

Et si je suis seul pour investir en LLI, quel statut préférer ?

En résumé : quelle structure juridique selon votre situation ?

Pourquoi se faire accompagner par Amarris Immo pour votre LLI ?

**Immatriculation LMNP
: Je confie**



Location vide : quel statut choisir pour votre investissement en LLI ?

Vous avez opté pour une location vide ? La Société Civile Immobilière (SCI) s'impose alors comme la forme de société la plus adaptée. C'est une structure souple, largement reconnue pour sa capacité à héberger ce type d'investissement tout en offrant des possibilités de gestion patrimoniale et de transmission intéressantes.

Deux régimes fiscaux s'offrent alors à l'investisseur :

La SCI à l'impôt sur le revenu (IR) : fiscalement transparente, elle permet d'imposer directement les revenus fonciers entre les mains des associés, selon leur tranche marginale d'imposition. Les charges (intérêts d'emprunt, travaux, etc.) sont déductibles. Ce choix est souvent privilégié pour les projets familiaux ou les horizons de détention longs.

La SCI à l'impôt sur les sociétés (IS) : elle permet d'amortir le bien (soit de déduire son achat immobilier), ce qui neutralise les revenus et supprime l'imposition sur les loyers pendant au moins 20 ans. Ce montage est souvent retenu dans une logique de capitalisation ou lorsque la tranche d'imposition des associés est élevée (adaptée à des foyers dont la tranche marginale d'imposition s'élève à 30 % ou plus, car elle permet de contenir la fiscalité à l'intérieur de la société avec un taux d'imposition de 15 % jusqu'à 42 500 € de bénéfices, puis 25 % au-delà).

Le choix entre l'IR et l'IS résultera principalement de la stratégie patrimoniale, de la durée de détention prévue, et du profil fiscal de l'acquéreur.

Quelle forme de société privilégier pour de la location meublée en LLI ?



l'immatriculation de ma location meublée à Amarris Immo

0€ TTC/mois

EN SAVOIR PLUS

Tous les mois les meilleurs conseils en fiscalité et toute l'actu immo décryptée dans notre newsletter !

Saisissez votre adresse mail

OK

Amarris Immo traite vos données personnelles pour vous inscrire à la newsletter d'Amarris Immo. Vous pouvez vous désinscrire de cette





Dans le cadre d'une **location meublée**, les revenus générés sont considérés comme des **bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**. Ce régime ouvre plusieurs options de structuration juridique, chacune ayant ses spécificités selon que l'on investit seul ou à plusieurs, en famille ou non.

La SARL de famille

C'est une **solution idéale pour un projet en famille** (jusqu'au 2ème degré de parenté). Elle permet d'opter pour l'impôt sur le revenu, ce qui signifie que les bénéfices (en principe nuls grâce à l'amortissement) sont directement imposés entre les mains des associés, en fonction de leur quote-part. La **fiscalité LMNP ou LMP** s'applique ici, avec une imposition réduite voire nulle pendant au moins 20 ans.

immio. vous pouvez vous désinscrire de cette newsletter à tout moment. Pour en savoir plus sur vos droits et sur l'utilisation de vos données personnelles, consultez [la politique de confidentialité](#) du site Amarris Immo.

J'accepte que mes données soient traitées pour recevoir les informations concernant les offres d'Amarris Immo



⚠ **Attention** : aucune cotisation sociale ne s'applique **si le gérant n'est pas majoritaire**. Ce point doit être **anticipé lors de la constitution**.

L'EURL à l'IR

Pour un investisseur **seul**, l'EURL est l'équivalent mono-personnel de la SARL. Elle fonctionne fiscalement de la même manière, avec **déduction comptable de l'amortissement** qui neutralise les revenus imposables. En revanche, le gérant est automatiquement affilié en **travailleur non salarié (TNS)**, ce qui implique des **cotisations sociales obligatoires**, même en l'absence de bénéfice (comptez un minimum d'environ 1 200 € par an).

La SAS ou la SASU

Autre possibilité pour un investisseur seul ou à plusieurs, la **SAS (ou SASU si un seul investisseur)** permet de loger l'activité dans une société commerciale. Par défaut, elle est à **l'impôt sur les sociétés**, mais peut choisir l'impôt sur le revenu **pendant les 5 premières années**. Son président est **assimilé salarié** : en l'absence de rémunération, **aucune cotisation sociale n'est due**.

Cette structure est souvent choisie pour sa souplesse de fonctionnement et sa compatibilité avec les projets en solo. Elle permet également de générer des revenus non fiscalisés pendant une vingtaine d'années grâce à l'amortissement comptable (la déduction de l'achat immobilier).

La SCI à l'IS

La SCI peut également héberger une activité de location meublée, **à condition d'être soumise à l'impôt sur les sociétés**. La SCI à l'IR n'est pas adaptée, sauf si



l'activité meublée représente **moins de 10 %** des revenus locatifs totaux — une exception rare. En SCI à l'IS, l'amortissement s'applique, les loyers sont donc non fiscalisés pendant au moins 20 ans.

Et si je suis seul pour investir en LLI, quel statut préférer ?

Lorsqu'on investit seul en location meublée sous le dispositif LLI, deux options principales sont à envisager : **la SASU ou l'EURL à l'IR**. Ces deux formes permettent de bénéficier d'une fiscalité optimisée, grâce à l'amortissement du bien qui neutralise l'imposition sur les loyers pendant plusieurs années.

La SASU, soumise par défaut à l'impôt sur les sociétés, offre un cadre souple et permet de percevoir des **revenus non fiscalisés pendant environ 20 ans**, sans générer de cotisations sociales, tant que le président — assimilé salarié — ne se verse pas de rémunération.

L'EURL à l'impôt sur le revenu fonctionne sur le même principe en matière de fiscalité, mais avec une spécificité sociale importante : son **gérant est travailleur non salarié** (TNS). Cela implique des **cotisations sociales obligatoires**, calculées sur le résultat, avec un forfait minimum d'environ 1 200 € par an, même en l'absence de bénéfice.

i Cette contrainte peut toutefois être neutralisée si l'investisseur est déjà affilié au régime TNS par ailleurs (artisan, commerçant, profession libérale...), auquel cas aucun forfait supplémentaire ne s'applique.



En résumé : quelle structure juridique selon votre situation ?

Forme de location	Société	Nombre d'associés	Fiscalité	Cotisations sociales
Location vide	SCI à l'IR	Minimum 2	Impôt sur le revenu	Non
Location vide	SCI à l'IS	Minimum 2	Impôt sur les sociétés	Non
Location meublée	SARL de famille	En famille (≥2)	Impôt sur le revenu	Non (si gérant non majoritaire)
Location meublée	EURL à l'IR	Seul	Impôt sur le revenu	Oui (TNS)
Location meublée	SASU	Seul	Impôt sur les sociétés	Non (si pas de rémunération)
Location meublée	SCI à l'IS	Minimum 2	Impôt sur les sociétés	Non

Pourquoi se faire accompagner par Amarris Immo pour votre LLI ?

Créer une société pour héberger un bien LLI implique des choix techniques et fiscaux structurants. Chez Amarris Immo, nous vous accompagnons lors de chaque étape :



étude du montage le plus adapté (SCI, SARL, EURL...);
rédaction des statuts ;
immatriculation (prise en charge possible) ;
suivi jusqu'à l'acte de vente et démarrage de l'activité ;
bilan comptable et aide à la déclaration des revenus locatifs.

Nos juristes et comptables spécialisés en fiscalité immobilière sont là pour vous guider et vous aider à faire les bons choix. Un atout clé pour investir en LLI en toute sérénité ! Discutons de votre projet lors d'un [premier échange](#).

Les questions que vous vous posez avant d'investir en LLI

Qu'est-ce que le logement locatif intermédiaire (définition) ? >

Plafonds de loyers et de ressources LLI : à combien s'élèvent-ils en 2025 ? >

Quelles conditions pour acheter un logement locatif intermédiaire ? >

Article créé le 26 juin 2025



Cet article vous a plus ?

Donnez-lui une note

4.7/5 - (3 votes)



En complément de cet article



26 juin 2025

7 conseils pratiques pour réussir l'annonce de votre location saisonnière

La réussite d'un projet de location saisonnière dépend de nombreux facteurs, la localisation bien sûr, mais aussi un ensemble de petites attentions sur lesquelles vous avez la main : accueil chaleureux, actualisation régulière des informations partagées avec vos hôtes et autres détails sympathiques. Mais pour que ce travail porte ses fruits, encore faut-il que votre annonce trouve preneur. Bonnes pratiques pour sortir du lot.

[Lire la suite](#) →

26 juin 2025

SARL de famille et location meublée, un bon choix pour investir ?

Il est possible de conjuguer la location meublée avec une société, mais attention au choix de la structure...La SCI n'est pas appropriée pour la location meublée, il est alors préférable d'opter pour la SARL de famille.

[Lire la suite](#) →

26 juin 2025

Création SCI : guide complet pour monter une Société Civile Immobilière en 2025

Vous envisagez la création d'une SCI pour structurer votre patrimoine immobilier ? En plus d'offrir des avantages fiscaux non négligeables, ce régime optimise la gestion et la transmission de votre parc de logements. Cependant, derrière ces atouts, se cache un processus de création complexe et chaque étape doit être préparée avec rigueur pour anticiper les éventuels blocages. Quelles sont les démarches à accomplir pour créer une SCI ? Quels coûts prévoir ? Est-il nécessaire de se faire accompagner pour éviter les pièges administratifs ? Au travers de ce guide, nous vous expliquons, pas à pas, comment monter une SCI en 2025.

[Lire la suite](#) →



Tous les mois les meilleurs conseils en fiscalité et toute l'actu immo décryptée dans notre newsletter !
Inscrivez-vous 📧

Saisissez votre adresse mail

OK

Amarris Immo traite vos données personnelles pour vous inscrire à la newsletter d'Amarris Immo. Vous pouvez vous désinscrire de cette newsletter à tout moment. Pour en savoir plus sur vos droits et sur l'utilisation de vos données personnelles, consultez [la politique de confidentialité](#) du site Amarris Immo.

J'accepte que mes données soient traitées pour recevoir les informations concernant les offres d'Amarris Immo



Mentions légales

| CGV

| Politique des données

| FAQ

| Parrainez un proche

| **DBM**

