

# flash info - Ventôse express - flash info

## Le créateur d'un nouvel office

La maladroite réforme Macron conduira le créateur d'un nouvel office à s'insérer dans le tissu notarial préexistant et à en respecter les règles, tout en gérant la « concurrence » voulue par les pouvoirs publics.

À la fois solidaire de ses confrères et « outsider », il devra éviter les réactions de rejet et se fondre dans notre belle profession.

Le notaire créateur sera, plus que jamais, un entrepreneur et devra en tirer les conséquences juridiques et fiscales avant même son installation.

Ce ventôse express est destiné à l'y aider

Régis Huber  
Président



## Le temps de la libre installation est arrivé.

Le Conseil Supérieur va tenter un recours devant le Conseil d'État en annulation de l'arrêté créant les zones et toute nomination pourra être contestée devant le tribunal administratif par tout intéressé et donc par tout notaire concerné par cette libre installation.

Le Syndicat National des Notaires prendra position très prochainement sur son éventuel soutien à ces diverses actions.

Néanmoins, il nous a paru nécessaire que les notaires ainsi installés soient conseillés sur les modalités de leur installation. Ceci dans leur intérêt personnel mais aussi dans l'intérêt général de la profession qui, probablement, évoluera vers des réseaux ou des regroupements.

C'est pourquoi, il nous a paru utile de consacrer un VENTOSE EXPRESS aux « conseils aux futurs créateurs » de Yann JUDEAU, notaire à PLOUVORN et rapporteur du prochain congrès du SNN.

Philippe Glaudet

1<sup>er</sup> Vice-Président et rédacteur en chef



## Conseils aux futurs créateurs

Les arrêtés<sup>1</sup> tant attendus sont enfin arrivés : le ministère de la justice a publié au JO du 20 septembre dernier les arrêtés relatifs aux zones d'installation des nouvelles études de notaires prévues dans la « Loi Macron ». Dans les 257 zones de libre installation, pourront être créées 1002 études en vue d'installer 1650 nouveaux notaires. La période de création s'étalera sur deux ans. La création n'est pas qu'un acte de bravoure, le créateur doit penser aux aspects juridiques et fiscaux de sa structure

<sup>1</sup> Arrêté du 16/09/2016 pris en application de l'article 52 de la loi n°2015-990 du 06/08/2015 ; Arrêté du 16/09/2016 fixant la liste des pièces à produire pour une demande de nomination en qualité de notaire dans un office à créer...

d'installation. Aussi, le présent article a pour modeste objectif de rappeler au créateur quelques principes qui lui éviteront des déboires juridiques et fiscaux. Le créateur devrait postuler sous couvert d'une société (I). L'installation comme entrepreneur individuel est à lui déconseiller ! Le choix de la forme sociale se portera sur la SELARL ou la SAS pour les raisons que nous développerons. Le régime fiscal de la structure est à penser : l'impôt sur le revenu sera conseillé les premières années avant un passage à l'IS après « décollage » de l'activité (II).

## 1. POURQUOI CREER EN SEL UNIPERSONNELLE ?

### A. Les limites de l'exercice individuel

La création d'un office notarial n'est pas sans risques. En effet, selon les cas, le créateur devra disposer d'un capital suffisant pour faire face aux charges de ses premiers exercices (cotisations professionnelles, assurances RC, loyer, cotisations sociales, salaires et charges d'un ou plusieurs collaborateurs), assurer la couverture des fonds clients et subvenir à ses besoins courants. On peut estimer la nécessité de lever entre 150.000 et 200.000 euros. Sauf à disposer d'un apport, il aura recours à un financement bancaire (CDC ou autres) qui ne pourra plus être garanti par la caution de l'ANC.

S'il créé à titre individuel, l'ensemble de ses biens répondront de son passif professionnel. C'est le principe du droit de gage général des créanciers (C.Civ, art. 2284) : tout créancier professionnel pourra saisir les biens du patrimoine privé pour les faire vendre et se faire payer sur le prix. Sa résidence principale sera protégée car elle est insaisissable de plein droit (depuis le 7 août 2015, art. 208 de la Loi Macron). Ses autres biens immobiliers non affectés à son activité professionnelle pourront faire l'objet d'une déclaration d'insaisissabilité.

Un régime matrimonial séparatiste pourra utilement le protéger de déboires matrimoniaux et financiers. L'EIRL est ouverte au professionnel libéral mais sa constitution et son fonctionnement sont d'une complexité telle que la société unipersonnelle lui est préférée. En raison des multiples obligations imposées à l'entrepreneur sanctionnées par le décloisonnement des patrimoines, son éventuelle efficacité laisse la doctrine et les praticiens songeurs !

**Premier conseil au créateur : créer une société d'exercice à responsabilité limitée !** Pour être complet, la responsabilité limitée de la société sera un rempart de papier si le créateur accepte de cautionner les emprunts de sa société ou s'il commet des fautes de gestion susceptibles d'entraîner une extension de procédure.

Les structures d'exercice de la profession notariale ont vocation à évoluer profondément dans les prochaines années (changement de forme, passage à l'IS, regroupements, mutualisation de moyens). Le créateur ne peut rester en marge ! Il est fort probable qu'un jour, il se rapproche d'un office déjà établi pour devenir son point d'accueil. S'il est resté individuel, comment envisager simplement ce rapprochement ? Le créateur apportera son droit de présentation à « la grosse structure ». Quid du prêt contracté pour l'installation ? Les nouveaux associés pourraient accepter la prise en charge du passif par la société. L'apport à titre onéreux sera-t-il désormais accepté par nos instances (CSN et chancellerie) ? Le créateur pourrait également vendre son droit de présentation et solder son prêt à l'aide du prix de cession. Cette cession relèvera d'une procédure plus ou moins complexe et longue selon la structure reprenneuse (SCP, SEL, société de l'article 63).

Si « la greffe prend » et que l'étude devienne de taille suffisante pour permettre l'arrivée d'un nouveau notaire, cela passera par l'apport du droit de présentation à une société (avec l'éventuel passif) puis la cession d'une partie des parts.

Si le notaire crée en société unipersonnelle, les rapprochements seront facilités : apport des titres à une holding (1<sup>er</sup> cas) ou cession de titres au nouveau associé (2<sup>nd</sup> cas).

**Deuxième conseil au créateur : créer une société d'exercice pour évoluer rapidement.** La création en société d'exerce étant à notre sens une évidence, reste à choisir la structure la plus adaptée.

## B. Les avantages de la SEL

Sauf exception, la plupart des créations se feront **en solo**. La SCP ne peut être unipersonnelle : elle doit comprendre au moins deux associés personnes physiques qui exercent la profession de notaire au sein de la structure. (L N°66-879, art.3). Les SEL peuvent être unipersonnelles si elles sont constituées sous forme de SARL (C. com. art. L.223-1) ou sous forme de SAS (C. com. art. L.227-1).

Sauf à être associés en nom de la SELCA, les associés de SEL voient leur **responsabilité sociale limitée aux apports**. Ce qui n'est pas le cas des associés de SCP dont la responsabilité est indéfinie et conjointe (L N°66-879 art.15). Par contre, les associés de SEL (L N°90-1258 art. 16) encourent la même responsabilité professionnelle que l'associé de SCP qui est indéfinie (L N°66-879 art.16)

Les SCP ne peuvent pour associés que des personnes physiques exerçant leur profession de notaire au sein de la structure. Les **règles de détention du capital social de la SEL sont beaucoup plus souples** : la majorité du capital peut être détenue par les professionnels en exercice dans la structure directement ou par l'intermédiaire d'une société holding (L N°90-1258 art. 51A). Le complément peut être détenu par d'autres notaires extérieurs, les ayants droits des associés décédés (pendant 5 ans), par d'anciens notaires de la société (en retraite, pendant 10 ans).... **Troisième conseil au créateur : parler en SEL unipersonnelle !**

## C. Quelle SEL choisir ?

Les seules SEL qui autorisent la création d'une société avec un seul associé sont la SELARL (C. com. art. L.223-1 à L.223-43) et la SELAS (C. com. art. L.227-1 à L.227-20). Le tableau suivant reprend les caractéristiques de ces deux formes sociales.

Critères	SELARL	SELAS
<u>Associés</u> . nombre  . responsabilité (identique)	Mini : 1 Max. : 100 Responsabilité sociale limitée aux apports Responsabilité professionnelle illimitée avec solidarité de la SEL	Mini : 1 Max. : infini Responsabilité sociale limitée aux apports Responsabilité professionnelle illimitée avec solidarité de la SEL
<u>Capital social</u> . montant (même règle dans les deux formes sociales) . libération des apports en numéraire . à la constitution . en cas d'aug. De capital (règles identiques) . apports en industrie	Librement fixé par les statuts  1/5 immédiatement Le solde dans les 5 ans  1/4 immédiatement Le solde dans les 5 ans  Autorisés sans condition	Librement fixé par les statuts  ½ immédiatement Le solde dans les 5 ans Idem SELARL  Sous conditions de l'art. L.227-1 al.4 : . modalités de souscription et de répartition définies dans les statuts . actions inaliénables . durée limitée à 10 ans
<u>Commissariat aux comptes</u>	Non obligatoire sauf à dépasser les seuils de l'article L.223-35 du code de commerce	Non obligatoire sauf à dépasser 2 des 3 seuils de l'article L.227-9-1 du code de commerce Le CAC redevient obligatoire si la SAS est dans un groupe de société (notamment si présence d'une SPFPL comme holding)
<u>Cession de droits sociaux</u> . formalités d'opposabilité	Formalités de l'article 1323 du Code de Commerce Cession opposable à la société Dépôt au greffe d'une copie de l'acte de cession et des statuts pour rendre la cession opposable	Virement de compte à compte et mise à jour du registre des actionnaires.

. droits de mutation	aux tiers  3% après un abattement de 23.0 du capital social cédé	0.1% du prix de cession
<u>Les dirigeants sociaux</u> . statut juridique  . régime social  . régime fiscal <i>identique</i>	Les <b>gérants</b> sont choisis parmi les exercice dans la SEL.  Le gérant de SELARL (comme le relève du régime des TNS.  Les dividendes versés au-delà de social et du solde créditeur du Co au RSI.  La rémunération de dirigeant es résultat de la société et est à dé dividendes sont imposés en abattement de 40%	Au minimum, un <b>président</b> . Il est possible d'instituer un <b>directeur général ou des DGD</b> investis d'un pouvoir de représentation.  Les dirigeants de SAS relèvent : . du régime des TNS pour leur activité libérale . du régime général des salariés pour leur activité de dirigeant.  La totalité des dividendes reste assujettie aux prélèvements sociaux à 15.5%  Idem SELARL

Le choix de la structure n'est pas évident : les deux sociétés se ressemblent. Les avantages fiscaux (cession à 0.1% et l'assujettissement des dividendes à 15.5%) de la SAS sont susceptibles d'être remis en cause dans une prochaine loi de finances. Le coût de fonctionnement de la SAS pourrait s'avérer plus lourd : la rémunération du président relèvera du régime général (soit 10% de cotisations supplémentaires par rapport au RSI). Si la SAS rejoint un groupe de société, sa forme rendra obligatoire le recours à un commissariat aux comptes alors qu'il reste facultatif en SELARL : soit un surcoût de l'ordre de 1500 à 5000 euros par an. Pour ces raisons, **mon quatrième conseil au créateur serait la constitution d'une SELARL !**

## 2. QUEL REGIME FISCAL CHOISIR ?

### A. Régimes fiscaux des SEL

Si la SELARL est créée par un associé personne physique, le régime de droit commun sera l'impôt sur le revenu (CGI, art 8). La SELARL relèvera de l'IS en cas d'option expresse ou en cas d'arrivée d'un associé supplémentaire ou d'une personne morale.

La SAS même créée par un actionnaire unique personne physique relèvera de l'impôt sur les sociétés. Cependant, l'article 239 bis AB du CGI lui permet d'opter pour l'impôt sur le revenu au cours des 5 premiers exercices. Cette faculté est également ouverte aux SELARL.

### B. Pourquoi rester en société de personnes ?

**L'impôt sur les sociétés peut paraître tentant** pour des raisons objectives succinctement rappelées :

Bulletin d'adhésion sur <http://www.syndicat-notaires.fr/>

- Imposition du bénéfice : L'associé d'une société IR sera imposé à l'IR progressif (entre 14 et 45%) sur la totalité du bénéfice réalisé, prélevé ou pas. Dans une société IS, c'est la société qui s'acquitte de l'IS (15%, 28% puis 33.1/3) sur un bénéfice réduit car la rémunération du dirigeant sera déduite.
- Taxation de la rémunération du capital et du travail : L'associé d'une société IR est rémunéré par le résultat dégagé qui sera imposé entre ses mains en BNC et servira également de base pour liquider les cotisations sociales. Il n'a aucune variable d'ajustement. Dans une société IS, il est possible de fixer le niveau de rémunération de l'associé et d'en déterminer la nature (rémunération de dirigeant ou dividendes). Sauf pour les cotisations à la CRN, les cotisations sociales seront liquidées sur la rémunération de dirigeant (sauf dividendes excédant 10% du capital social des comptes courants dans la SELARL).
- L'impossibilité de déduire les intérêts d'emprunt finançant l'acquisition de titres de société IS n'est pas un souci dans la situation du créateur car l'emprunt étant contracté par la société, elle déduira les intérêts d'emprunt quel que soit son régime fiscal.

Le premier **exercice** (voire les suivants) du créateur sera très probablement **déficitaire**. Or, si la société est à l'IS, la société ne pourra imputer ses déficits que sur les bénéfices suivants (technique du report en avant prévue par l'article 209 I al.3 du CGI). Si la société est restée à l'IR, le créateur pourra imputer sa part de déficit sur son revenu global, c'est-à-dire sur les autres revenus du foyer fiscal. Ce qui est une source non négligeable d'économies fiscales. D'autre part, la société à l'IS est assujettie à d'autres impositions qu'une société IR : taxe d'apprentissage et CDA (contribution au développement de l'apprentissage), contribution sociale de solidarité sur les sociétés si son CA HT est d'au moins 760.000 euros. **Mon cinquième conseil sera de créer à l'IR !**

### C. Démystifier le passage à l'IS

L'assujettissement de la structure créatrice à l'IR ne sera que temporaire. La société pourra opter pour l'IS (**option irrévocable**) et devra notifier son option au centre des finances publiques dans les trois premiers mois de l'exercice, c'est-à-dire avant le 31 mars pour que l'option prenne effet au 1<sup>er</sup> janvier (CGI, art. 239). Le régime fiscal de la structure d'exercice étant modifié, l'option pour l'IS est assimilée à une cessation d'activité. Il en résulte les conséquences suivantes qui sont à relativiser.

**Déclarations fiscales** - L'option pour l'IS entraîne l'imposition immédiate de chaque associé à l'IR dû en raison des bénéfices réalisés jusqu'à l'option. Dans un délai de soixante jours, le gérant de la société de personnes doit adresser aux impôts la déclaration de bénéfices de la société et le bilan d'ouverture du premier exercice IS. Dans le même délai, l'associé doit adresser sa déclaration 2035.

**Report des plus-values latentes** - Les plus-values latentes sur les biens immobilisés ([CGI, art. 202ter](#)) peuvent être placées en report jusqu'à la cession des biens (revente ou attribution du bien lors du partage de la société dissoute) si aucune modification n'est apportée aux éléments comptables et si leur imposition reste possible sous le nouveau régime fiscal.

Lors de la revente, la plus-value sera calculée par rapport à la valeur d'inscription au bilan de la société IR.

**Imposition des plus-values professionnelles**- Les titres sociaux passent du patrimoine professionnel au patrimoine privé des associés (retrait d'actif). La plus-value constatée sur le retrait d'actif est en principe imposable mais son imposition est automatiquement reportée jusqu'à la date de cession, de rachat ou d'annulation des parts concernées ([CGI, art. 151 nonies III et IV](#)).

Cette plus-value en report peut être exonérée d'impôt en cas de départ à la retraite du cédant ([CGI, art. 151septies A](#)) sous réserve de remplir les conditions du dispositif.

**Mon dernier conseil au créateur sera d'opter pour l'IS après « maturité » de la création !**

**Conclusion**- Le créateur doit penser au régime juridique et fiscal de sa structure d'exercice, bien



avant son horodatage. Il doit en effet transmettre à la chancellerie une copie de ses statuts ainsi que le récépissé de dépôt au greffe. Les questions que se pose le créateur sont aussi celles que tout notaire déjà installé devrait se poser : la SCP est-elle toujours adaptée à mon mode d'exercice et à un éventuel rapprochement avec des confrères ? Ne devrais-je pas opter pour l'IS ? Comment évoluer dans l'avenir ? Toutes ces questions seront abordées lors du prochain congrès du syndicat qui aura lieu du 24 au 28 mai 2017 à Saint Pétersbourg.

Me Yann JUDEAU  
Notaire à PLOUVORN (29)  
Rapporteur au Congrès 2017



#### **L'équipe du 53<sup>ème</sup> congrès du syndicat National des Notaires - St Pétersbourg :**

Président : Me Philippe Glaudet, notaire à Angoulême (16)  
Rapporteur général : Me Monique Brajou, notaire à Hardelot (62)

Rapporteurs : Me Pascale Bertoni-Olmo, notaire à Chazay d'Azergues (69)  
Me Jean-Michel Coquéma, notaire à Joué-les-Tours (37)  
Me Yann Judeau, notaire à Plouvorn (29)  
Philippe Jaillet, Responsable du département Professions Libérales chez Fiducial  
Dominique Mestivier, Directeur général de régions chez Fiducial.

