

Une SCI peut-elle consentir un bail d'habitation à ses associés puis déduire les charges sans risquer l'abus de droit ?



Le comité de l'abus de droit fiscal (CADF) a rendu récemment des avis, commentés par l'administration fiscale¹. Le comité s'est penché sur le cas des montages impliquant des SCI à l'Impôt sur le Revenu des associés pour lesquels elle donne un bail d'habitation. Il a alors été constaté un certain nombre d'abus visant à faire échec aux dispositions de l'article 15 II du CGI.

NB. Les revenus des logements dont le propriétaire se réserve la jouissance seront considérés ci-après comme non soumis à l'impôt au titre des revenus fonciers et les charges afférentes à ces biens comme non déductibles.

En l'espèce, les époux X ont constitué une SCI dont ils détenaient la totalité du capital social. La SCI a acquis un bien à usage d'habitation financé au moyen d'un emprunt bancaire. Le même jour que l'acquisition, la SCI a donné à bail d'habitation aux associés moyennant un loyer de 500€/mois, porté à 1 000€ à l'issue des travaux de rénovation, puis ramené à 800€.

Les intérêts d'emprunt et les travaux de rénovation engagés dépassant les recettes tirées des loyers perçus, la SCI a été déficitaire entre 2014 et 2017.

L'administration fiscale a considéré, dans une proposition de rectification, sur le fondement de l'article L64 du livre des procédures fiscales, que le bail signé entre la SCI et les associés (les époux X), visait exclusivement à faire échec aux dispositions de l'article 15-II du CGI afin de pouvoir déduire ces charges de travaux et intérêts bancaires qui ne l'étaient pas.

Elle a ainsi remis en cause les déficits fonciers déclarés au titre des années 2016 et 2017.

Le CADF confirme la position de l'administration fiscale, du fait de la volonté des contribuables de donner une application différente de l'article 15 II du CGI de celle du législateur. En effet, le montant des loyers a été fixé afin de correspondre au montant des emprunts et des travaux de rénovation, créant ainsi déficit. Par ailleurs, la dernière révision du loyer à la baisse a achevé de creuser ledit déficit.

Le législateur tendait justement à combattre ce type de schémas visant à sous-évaluer les revenus et surestimer les charges, permettant une déduction du revenu imposable le déficit ainsi créé.

Le Comité ayant constaté que les époux X se comportaient comme des propriétaires occupants et non comme de simples locataires de leur résidence principale, il en a été déduit que l'administration fiscale était à même de se placer sur le terrain de l'abus de droit. C'est donc de bon droit qu'elle a également appliqué une pénalité de 80% au titre de leur mauvaise foi.

C'est donc bien en tenant compte de l'enchaînement des opérations réalisées (acquisition, signature du bail, réalisation des travaux, loyers sous évalués, création de déficits...) qui a permis au CADF de retenir l'abus de droit dans le cas d'espèce. Car l'utilisation de SCI avec mise à disposition à titre gratuit d'un bien immobilier au profit d'un ou plusieurs associé(s) n'est pas abusif en soi. Seulement, les charges (financières, travaux...) ne sont pas déductibles puisqu'aucun loyer n'est perçu en contrepartie, et la jurisprudence est foisonnante en la matière.

Vous souhaitez interroger notre ingénieur fiscal et patrimonial ?

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr
- ☎ 01.42.85.80.00