

Créer une SCI pour loger ses associés : Attention à l'abus de droit



L'administration fiscale vient de rendre publics les derniers avis rendus par le comité de l'abus de droit fiscal. Parmi eux, se trouvent plusieurs affaires concernant la question de la déduction des biens dont les propriétaires se réservent la jouissance.

On sait qu'aux termes de l'article 15-II du Code général des impôts, les revenus des logements dont le propriétaire se réserve la jouissance ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu (IR), étant ici précisé que cette règle s'applique également aux sociétés civiles qui mettent gratuitement les biens dont elles sont propriétaires à la disposition de leurs associés.

Corrélativement, l'exonération d'IR a pour contrepartie la non déduction des charges se rapportant à ces biens. Or, dans le but de contourner les dispositions de l'article 15-II précité, certains contribuables ont recours à des sociétés civiles qui leur louent les biens moyennant un loyer anormalement bas, ce qui a pour effet de créer un déficit foncier.

Dans les affaires portées devant le comité de l'abus de droit fiscal, une SCI soumise à l'IR avait été constituée entre un père (66,67%) et son fils (33,33%), le père a apporté une maison et le fils des liquidités.

La SCI et le fils ont signé un bail d'habitation portant sur l'occupation par celui-ci de cette maison à usage d'habitation principale.

Deux ans après la mise en location, le père a fait donation de la totalité de ses parts sociales de la SCI à son fils devenu associé unique.

Le comité relève que la SCI a déclaré au titre des années 2016, 2017 et 2018 des résultats fonciers déficitaires s'élevant respectivement à 31 918 euros, 113 661 euros et 13 664 euros alors que les recettes s'établissaient respectivement à 9 600, 13 560 et 17 520 euros.

Lors d'un contrôle, le fisc a mis en œuvre la procédure de l'abus de droit fiscal prévue à l'article L64 du Livre des procédures fiscales, considérant que le bail signé entre la SCI et le fils et poursuivi par ces parties après la donation, n'avait d'autre but que de permettre au fils l'imputation des charges foncières de cette maison, dont il avait conservé la jouissance, sur les revenus fonciers retirés par son foyer fiscal à raison d'autres immeubles afin de minorer son impôt sur le revenu en faisant ainsi échec aux dispositions de l'article 15-II du CGI.

Ayant considéré que le montant des dépenses de travaux réalisés dans la maison et décidés par l'unique associé de la SCI excédait de manière significative le montant des loyers perçus, le comité de l'abus de droit fiscal a estimé, bien que le montant du loyer n'ait pas été remis en cause par le fisc, que le fils avait disposé de la maison comme s'il en était le propriétaire occupant et s'était ainsi mis dans une situation offrant les possibilités de sous-estimation des résultats fonciers que le législateur a entend combattre.

En conséquence, le comité est d'avis que le fisc était fondé à remettre en cause les déficits fonciers issus de la SCI.

Vous souhaitez interroger notre ingénieur fiscal et patrimonial ?

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