

**Attention avant d'acquérir
votre résidence secondaire avec une SCI !**



L'interposition d'une SCI entre les associés et la résidence principale ou secondaire fait l'objet d'un contentieux relativement abondant, en témoigne une nouvelle affaire ayant donné lieu à un récent arrêt du Conseil d'Etat.

On sait qu'aux termes de l'article 15 II du Code général des impôts, le contribuable qui se réserve la jouissance d'un bien dont il est propriétaire

n'est pas imposable ; en contrepartie, les charges et les travaux qu'il est amené à exposer ne sont pas déductibles de ses revenus fonciers.

Pour contourner cette interdiction, certains contribuables font acquérir leurs logements par une SCI ou apportent des biens à une SCI nouvelle ou préconstituée, puis prennent à bail lesdits biens moyennant le paiement d'un loyer.

Fréquemment, le fisc remet en cause ces opérations, estimant que le montage poursuit un but exclusivement fiscal constitutif d'un abus de droit.

LES FAITS

Un couple avait vendu leur résidence secondaire à une SCI soumise l'impôt sur le revenu dont ils étaient associés, laquelle SCI leur avait immédiatement donné en location. Des travaux avaient ensuite été réalisés, générant pour les associés un déficit foncier.

A noter que cette SCI avait été constituée sept ans plus tôt et que les enfants du couple étaient associés à hauteur de 10% du capital. En outre, cette SCI était déjà propriétaire d'un important patrimoine immobilier.

Le fisc a remis en cause, sur le fondement de l'abus de droit au sens de l'article 64 du Livre des procédures fiscales, la déduction sur le revenu global des déficits fonciers provenant des travaux effectués par la SCI sur le bien.

ARRÊT

Dans un arrêt du 8 février 2019 n°407641, le Conseil d'Etat a validé la position du fisc, en mettant en évidence le but exclusivement fiscal de l'opération.

Pour juger que l'abus de droit était caractérisé, la Haute assemblée a relevé que les travaux avaient été réalisés postérieurement à la vente du bien à la SCI et que le loyer correspondait aux échéances de remboursement de l'emprunt contracté pour l'acquisition de la villa et non à la valeur du marché.

L'argument avancé par le couple relatif à la facilitation de la transmission du patrimoine aux enfants n'a pas été retenu par le Conseil d'Etat. De même, les arguments selon lesquels la SCI préexistait à l'opération litigieuse et exploitait déjà un patrimoine immobilier à usage d'habitation et de bureaux ont été écartés.

CONSEQUENCES

En l'espèce, le fait que le loyer ne correspondait pas à la valeur locative réelle du bien a pesé lourd dans la décision du Conseil d'Etat. Lorsque qu'un bien est loué par une SCI à ses associés, il est en effet impératif que le loyer fixé corresponde à cette valeur. A défaut, le fisc peut, au choix, réintégrer dans les recettes locatives la différence entre la valeur de marché et le loyer fixé ou encore rejeter la déduction de toutes les charges, voire contester l'opération sur le fondement de l'abus de droit comme dans l'affaire jugée.

Il importe également de remarquer qu'à compter du 1er janvier 2020, un tel montage deviendra encore plus risqué en raison du nouvel abus de droit à motif principalement fiscal (et non plus exclusivement fiscal), dénommé "mini abus de droit".

Pour lever l'incertitude, les contribuables pourront utiliser le rescrit abus de droit : si l'administration fiscale ne répond pas dans les six mois qui suivent la demande de rescrit, l'abus de droit ne pourra être mis en oeuvre par la suite.

Vous souhaitez interroger notre ingénieur fiscal et patrimonial ?

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