

Bulletin

Opérations immobilières

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

Rivière & associés

AVOCATS

SCI, déficits fonciers et location de complaisance : attention à l'abus de droit fiscal !

Le Comité d'abus de droit fiscal vient de publier un énième avis sur l'application de l'article 15 II du CGI et son détournement ([CADF/AC n°10/2016](#)). Cela concerne principalement les SCI qui, en vue de créer des déficits fonciers, louent un bien à leurs associés. Ces locations, considérées par l'administration fiscale comme fictives, sont à l'origine d'abus de droit.

UN MONTAGE DESTINE À CONTOURNER L'ARTICLE 15 II DU CGI

L'article 15 II du CGI

En application du régime de droit commun des revenus fonciers, la déduction des charges afférentes à un immeuble est subordonnée à sa mise en location, ou du moins à la preuve d'une intention de location lorsque le bien fait l'objet de travaux.

Selon l'article 15 II du CGI, les revenus des locaux d'habitation dont le propriétaire se réserve la jouissance sont exonérés d'impôt.

De ce fait, **aucune charge foncière ne peut être déduite** pour des logements considérés comme occupés par leur propriétaire.

En pratique

Lorsqu'un particulier acquiert un immeuble qu'il souhaite restaurer mais qu'il n'a aucune intention de louer, il ne peut déduire ni les intérêts d'emprunt, ni les dépenses de travaux qu'il va supporter.

Les montages jugés comme abusifs consistaient ici à acquérir un immeuble sous couvert d'une SCI, puis de conclure un bail purement formel (avec un associé ou un membre de la famille) pour faire échec aux dispositions de l'article 15 II du CGI.

Si l'administration fiscale considère que la conclusion de ce contrat n'a qu'une finalité fiscale, et qu'en réalité la SCI se réserve la jouissance du bien, il y aura abus de droit.

L'AVIS DU COMITÉ D'ABUS DE DROIT FISCAL

Qualification et sanctions

L'article L64 du LPF qualifie d'abus de droit les actes ayant un caractère fictif.

Un bail est considéré comme fictif quand il a en réalité été conclu par et au profit de la même personne, malgré l'interposition d'une SCI.

Attention : la fictivité de la location n'est pas établie par le seul fait qu'il existe des liens entre le locataire et le bailleur ou que le loyer est anormalement bas.

Lorsqu'un tel abus est qualifié, et que l'administration fiscale apporte la preuve que le contribuable est le principal bénéficiaire, elle appliquera une majoration de 80% aux suppléments d'impôts mis à sa charge.

Indices pris en compte

Les indices suivants ont été pris en compte par le Comité pour qualifier un abus de droit :

- un locataire qui ne supporte pas la charge effective des loyers (il se fait rembourser par le propriétaire) ;
- un bail conclu et prenant effet avant même que l'acquisition de l'immeuble soit formalisée ;
- Un local qui se révèle inhabitable, même après la réalisation de travaux ;
- Un locataire qui n'occupe pas réellement l'immeuble loué et un bailleur qui n'a jamais cessé d'en avoir la pleine disposition ;
- Une résiliation du bail juste après l'achèvement des travaux.

Eviter l'abus de droit en pratique :

La location d'un immeuble via une SCI à un membre de sa famille ou à un associé peut être le point de départ d'une interrogation de l'administration fiscale.

Au regard des indices qu'elle utilise, il faudra donc respecter certaines conditions pour l'éviter.

L'appréciation d'un abus de droit doit faire l'objet d'une étude au cas par cas.

Remarque : l'administration fiscale autorise en matière de BNC, de BIC et désormais en matière de BA « la location à soi-même ». Il s'agit du contribuable qui, afin d'éviter d'inscrire son immeuble à l'actif de son entreprise, le conserve dans son patrimoine privé, pour notamment le protéger des créanciers professionnels. Il perçoit ainsi des loyers, imposés en revenus fonciers et peut donc déduire les loyers normaux pour la détermination de son résultat d'exploitation.

Ont participé à ce bulletin :

Vianney Rivière
Avocat associé

Olivier Denis
Avocat associé

Emmanuelle Pouts Saint Germé
Avocat associé

Thibault du Réau
Avocat

Claire Brusseau
Juriste

Bérénice Binazet
Etudiante DJCE

Contact : epsgr@riviereavocats.com