

Location à soi-même et abus de droit...

Jusqu'où ne pas aller trop loin ?

NEWSLETTER 15 257 du 27 JANVIER 2015



Analyse par JACQUES DUHEM

Le Comité de l'Abus de droit fiscal a examiné dans sa séance du 13 Novembre dernier, (affaire n°2014-32) un cas original. Sans surprise l'abus de droit a été retenu à l'encontre de contribuables sans doute un peu trop audacieux...

En matière fiscale, il faut savoir jusqu'où ne pas aller trop loin !

Les faits :

M. et Mme P ont, le 6 février 2008, constitué la SARL X dont l'objet est l'acquisition, la gestion et l'administration de tous biens mobiliers et droits immobiliers ainsi que l'acquisition de biens et droits mobiliers et immobiliers destinés à la location meublée à titre professionnel.

Ils détiennent respectivement 45 % et 55 % des parts de la SARL. M. P exerce les fonctions de gérant de la SARL X, en sus de son emploi salarié de conseiller de gestion en patrimoine dans une autre société. Au plan fiscal, la SARL X a opté, sur le fondement de l'article 239 bis AA du code général des impôts, pour le régime des sociétés de personnes mentionné à l'article 8 du même code.

La SARL X a acquis le 23 mai 2008, pour un prix de 1 750 000 euros, un appartement, sis à Paris, dans lequel elle a effectué des travaux d'un montant de 124 216 euros et des achats de mobilier pour 178 139 euros, l'ensemble étant financé par un emprunt bancaire et un apport en compte courant de 263 689 euros.

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem

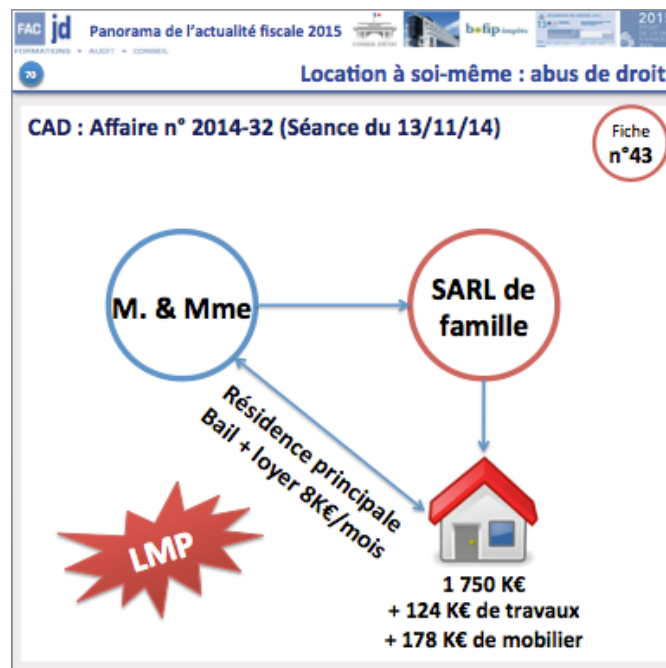
38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE

jacques@fac-jacques-duhem.fr

jacquesduhem.com

Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne

La SARL X a conclu un contrat de bail avec les époux P pour la période allant du 1er novembre 2008 au 30 octobre 2010, reconductible pour un an, moyennant le versement d'un loyer mensuel de 8 000 euros. Les époux P occupent cet appartement à titre de résidence principale.



L'administration a remis en cause, dans le cadre de la procédure de l'abus de droit fiscal sur le fondement de l'article L. 64 du livre des procédures fiscales, l'imputation du déficit industriel et commercial de la SARL X, s'élevant à 354 189 euros, sur le revenu global de M. et Mme P de l'année 2008.

Elle a estimé que la constitution de la SARL X n'avait été faite qu'aux seules fins d'acquérir la résidence principale de ses associés auxquels elle a consenti un bail afin qu'ils en aient la jouissance, et de leur permettre ainsi, dans la mesure où la société a opté, en tant que SARL de famille, pour le régime des sociétés de personnes, d'imputer sur leur revenu global sans aucune limitation le déficit généré par la déduction des charges se rapportant à l'acquisition de l'immeuble et des biens meubles le garnissant ainsi qu'aux travaux effectués dans ce bien immobilier en détournant à leur profit le régime favorable des loueurs en meublé professionnel.

L'avis du CAD :

Après avoir entendu ensemble le contribuable et ses conseils ainsi que le représentant de l'administration fiscale, le Comité relève :

- que la SARL X, qui a opté pour le régime fiscal des sociétés de personnes, a été créée par M. et Mme P, qui détiennent chacun respectivement 45 % et 55 % de son capital ;
- que l'immeuble, acquis trois mois après la constitution de la société, est loué en meublé à M. et Mme P qui l'occupent à titre de résidence principale ;
- que ce bien est le seul actif de la société ;
- que les apports en compte courant effectués par M. et Mme P ont eu pour objet de financer l'acquisition du mobilier de l'immeuble ;
- qu'aucun élément ne démontre que la société a développé des relations économiques avec des tiers ou qu'elle ait eu l'intention d'en établir.

Il relève au surplus que la société n'a exercé aucune activité après la revente, en 2010, du bien immobilier et qu'elle a été, par la suite, dissoute.

Par suite, le Comité déduit de l'ensemble des éléments portés à sa connaissance que, même si les contribuables allèguent avoir eu un intérêt patrimonial à la création de cette société, le contrat de location meublée mis en place, ayant eu pour objet et pour effet de les placer sous le régime favorable de la location meublée professionnelle, ne reflète pas la réalité de la situation des époux P lesquels entendaient se réserver la jouissance de cet immeuble à titre de résidence principale dont ils avaient l'entière disposition.

Il estime que ce bail, alors même qu'il a donné lieu au paiement des loyers, a eu pour objet et pour effet de permettre, dans le cadre d'un montage présentant un caractère purement artificiel, aux époux P de bénéficier de ce régime et qu'il doit ainsi, dans les circonstances de l'espèce, être regardé comme présentant un caractère fictif.

En conséquence, le Comité émet l'avis, que l'administration était fondée à mettre en œuvre la procédure de l'abus de droit fiscal prévue à l'article L 64 du livre des procédures fiscales. En outre, le Comité estime que M. et Mme P doivent être regardés comme ayant eu l'initiative principale des actes constitutifs de l'abus de droit et, en outre, en ont été les principaux bénéficiaires au sens du b) de l'article 1729 du code général des impôts. Il émet donc l'avis, que l'administration était fondée à appliquer la majoration de 80 % prévue par ces dispositions.

Nota : L'administration a pris note de l'avis favorable du Comité.

**RESERVEZ DES A PRESENT VOS PLACES POUR NOTRE FORMATION CONSACREE AU PANORAMA DE L'ACTUALITE FISCALE
CO ANIMATION JACQUES DUHEM ET STEPHANE PILLEYRE
(14 DATES DONT 4 A PARIS)**

23 JANVIER 2015	PARIS COMPLET	CLIQUEZ ICI
27 JANVIER 2015	PARIS COMPLET	CLIQUEZ ICI
28 JANVIER 2015	LILLE 2 PLACES	CLIQUEZ ICI
29 JANVIER 2015	CLERMONT FD	CLIQUEZ ICI
3 FEVRIER 2015	BORDEAUX 2 PLACES	CLIQUEZ ICI
4 FEVRIER 2015	TOULOUSE	CLIQUEZ ICI
5 FEVRIER 2015	NANTES COMPLET NOUVELLE DATE LE 25 FEVRIER	CLIQUEZ ICI
6 FEVRIER 2015	LYON 3 PLACES	CLIQUEZ ICI
10 FEVRIER 2015	PARIS	CLIQUEZ ICI
11 FEVRIER 2015	AIX EN PROVENCE	CLIQUEZ ICI
12 FEVRIER 2015	NICE	CLIQUEZ ICI
26 FEVRIER 2015	MONTPELLIER	CLIQUEZ ICI
5 MARS 2015	PARIS	CLIQUEZ ICI
12 MARS 2015	BAYONNE BIARRITZ	CLIQUEZ ICI

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem
38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE
jacques@fac-jacques-duhem.fr jacquesduhem.com
Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne