



**Immeuble dont les associés d'une société civile se réservent la  
jouissance et détermination du revenu foncier : jusqu'où ne pas  
aller trop loin....**

**Newsletter n°16-370 du 16 JUIN 2016**



JACQUES DUHEM

**Une société civile détenant un ou plusieurs immeubles peut déduire (des revenus fonciers) certaines charges payées...à la condition que le bien soit donné en location dans des *conditions normales*.**

**On reviendra ici sur deux applications récentes, démontrant que l'administration veille au grain...  
Le premier cas est un avis du comité de l'abus de droit, le second une décision de la CAA de Douai.**

### Premier Cas

Comité de l'abus de droit fiscal 15 Octobre 2015



La société civile immobilière (SCI) de gestion E a été créée le 17 juin 1984 entre Madame D, sa gérante, qui détient 91 parts, et ses trois enfants majeurs qui détiennent chacun trois parts. Le 19 juin 2012, Mme D a donné à ses enfants la nue-propiété indivise de ses 91 parts.

La SCI E a fait l'acquisition le 17 janvier 2008 d'un ensemble immobilier. Cet ensemble est constitué d'un mas provençal d'une surface habitable de 350 m<sup>2</sup> environ, d'une piscine et d'un bâtiment annexe à celle-ci, d'un terrain de tennis et d'un terrain de pétanque ainsi que d'un jardin et d'une serre.

Depuis l'acquisition de cette propriété, les résultats de la SCI E, qui n'a pas opté pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés, sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers au nom de ses associés au prorata de leurs droits dans cette société de personnes. La société a déclaré au titre des années 2010, 2011 et 2012 des résultats fonciers déficitaires.

Les recettes locatives correspondent à des loyers facturés à Mme D ainsi qu' à la SCI X et en 2012 à la SCI Y, ces deux sociétés étant également détenues par Mme D et ses trois enfants.

L'administration a remis en cause les déficits fonciers déclarés par la SCI E au titre de ces trois années en mettant en œuvre la procédure de l'abus de droit fiscal prévue à l'article L. 64 du livre des procédures fiscales.

Elle a estimé que la location de la propriété à Mme D et aux SCI X et Y n'avait eu d'autre but que de permettre à Mme D l'imputation des charges foncières de cette propriété, dont elle avait conservé la jouissance, sur les revenus fonciers retirés par M. et Mme D à raison d'autres immeubles et ainsi de faire échec aux dispositions du II de l'article 15 du CGI.

**Le Comité considère que les documents produits ne permettent pas de démontrer la volonté réelle des associés de la SCI E de louer à des tiers l'unique propriété qu'elle possède.**

Il relève que les seules locations effectives ont été consenties à Mme D et à deux SCI appartenant à la famille D et qui n'ont pas pour objet social la location d'immeubles.

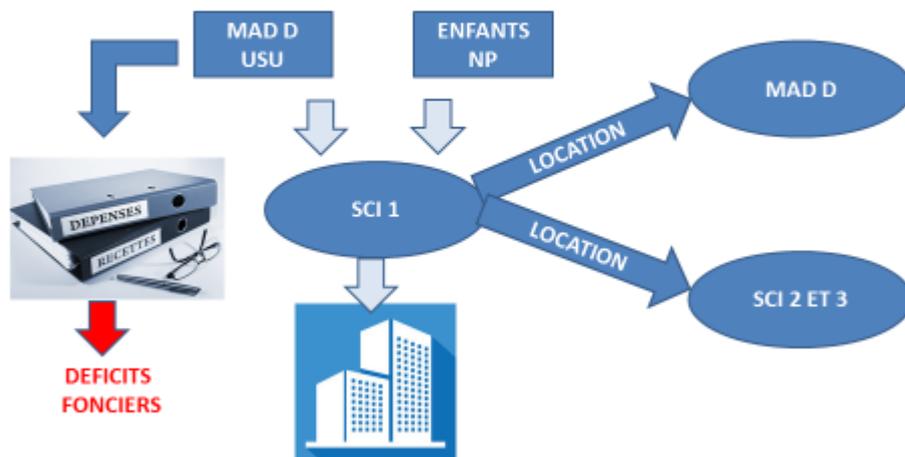
Le Comité relève également que le montant des loyers facturés est très inférieur aux prix du marché eu égard à l'état d'entretien du bien immobilier.

Le Comité émet en conséquence l'avis que l'administration était fondée à mettre en œuvre la procédure de l'abus de droit fiscal prévue par l'article L. 64 du livre des procédures fiscales.

En outre le taux de pénalité est fixé à 80%.

LOCATION À SOI-MÊME ET DÉFICIT FONCIER :  
RISQUE D'ABUS DE DROIT

Comité de l'abus de droit : Séance du 15 octobre 2015



© FAC-JACQUES-DUHEM

92

Second cas : CAA de DOUAI N° 14DA01311 2e chambre 7 juin 2016



Les faits

La SCI CV 1, dont M. et Mme E...sont associés, a fait l'objet d'un contrôle sur pièces au titre des années 2005, 2006 et 2007. Au terme de ce dernier, l'administration a remis en cause le caractère déductible des dépenses de travaux réalisés dans un immeuble et que la société avait déduit de ses revenus fonciers déclarés en 2005, 2006 et 2007.

Pour remettre en cause le caractère déductible des dépenses de travaux entrepris sur l'immeuble l'administration a notamment estimé, que la jouissance de cet immeuble était réservée aux intéressés et, que le contrat de bail conclu le 31 décembre 2008, postérieurement à l'envoi de la proposition de rectification, entre la SCI CV 1 et M. A..., beau-frère de M. E..., ne pouvait être considéré comme une

preuve de l'intention de louer l'immeuble en cause, alors que, compte tenu des travaux restant à réaliser, son état ne permettait pas une location effective.

### Les textes

Aux termes du II de l'article 15 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 (...) " ; qu'aux termes de l'article 28 du même code : " Le revenu net foncier est égal à la différence entre le montant du revenu brut et le total des charges de la propriété " ; qu'aux termes de l'article 31 du même code, dans sa rédaction applicable à l'année d'imposition en litige : " I. Les charges de la propriété déductibles pour la détermination du revenu net comprennent : / 1° Pour les propriétés urbaines : / a) Les dépenses de réparation et d'entretien, (...) / b) les dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement (...) " ;

Les charges afférentes aux logements dont le propriétaire se réserve la jouissance ne peuvent pas venir en déduction pour la détermination du revenu foncier compris dans le revenu global soumis à l'impôt sur le revenu ; que la réserve de jouissance est établie, notamment, par l'accomplissement ou non de diligences ayant pour objet de donner le bien en location ; qu'il appartient donc au propriétaire d'apporter la preuve qu'il a offert à la location pendant l'année en cause le logement resté vacant au titre duquel il demande la déduction de charges foncières, et qu'il a pris toutes les dispositions nécessaires pour le louer ;

### La décision

L'habitation acquise par la SCI CV 1 le 6 décembre 2001, a été louée pour la première fois par la société le 31 décembre 2008. Le contrat de location conclu à cette date, postérieurement à l'envoi par l'administration de la proposition de rectification du 11 décembre 2008, n'a prévu qu'une occupation partielle et saisonnière de l'habitation et a été conclu avec M.A..., beau-frère de M. E....

**La cour estime que ce contrat ne peut ainsi être regardé comme établissant l'intention de la SCI CV 1 d'offrir cette habitation à la location au titre des années en litige.** Il résulte par ailleurs de l'instruction que, au titre de ces années, M.E..., gérant de la SCI CV 1, a été imposé à la taxe d'habitation pour cet immeuble et Mme E..., son épouse et associée, était titulaire de l'abonnement téléphonique à cette adresse. En outre, M. et Mme E... ont fait réaliser, en 2007 une piscine à l'extérieur de ce bien. En revanche, à la fin de l'année 2008, les travaux de toiture, d'assainissement, de chauffage ou encore d'électricité, engagés à partir de 2005, n'étaient pas achevés.

Il est jugé que dans ces conditions, la SCI CV 1 ne peut être regardée comme ayant accompli les diligences ayant pour objet de donner ce bien en location et doit dès lors être regardée comme s'étant réservée, en 2005, 2006 et 2007, la jouissance de l'immeuble.

**Conclusion :**

La société civile ne pouvait, par conséquent, déduire les sommes correspondant aux travaux effectués sur ce bien des revenus fonciers qu'elle a déclarés au titre de ces années.

L'administration doit être regardée comme ayant apporté la preuve du manquement délibéré de la société à ses obligations fiscales et, par suite, du bien-fondé de l'application des pénalités de 40 % prévues par l'article 1729 du code général des impôts.

## NOTRE PROCHAINE FORMATION CONSACREE A L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

**14 HEURES DE FORMATION Paris (30 JUIN ET 1<sup>ER</sup> JUILLET 2016)**

**Animée par FREDERIC AUMONT**

**DERNIERES PLACES DISPONIBLES**

**POUR OBTENIR DES DETAILS ET VOUS INSCRIRE A CETTE FORMATION**

[CLIQUEZ ICI](#)

### Nos prochaines formations

ANTICIPER LES RISQUES DE  
DÉCÈS ET/OU D'INCAPACITÉ  
DU CHEF D'ENTREPRISE SUR  
L'OUTIL PROFESSIONNEL  
(1 JOUR)

**LYON**

21 juin 2016

Frédéric AUMONT

Je m'inscris ▶

Stratégies  
retraite  
1 jour

**PARIS**

30 juin 2016

Valérie BATIGNE

Je m'inscris ▶

IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE  
(2 jours)

**PARIS**

30 juin et 1<sup>er</sup> juillet 2016

Frédéric AUMONT

Je m'inscris ▶

STRATEGIES  
D'ENCAPSULEMENT  
(1 jour)

**PARIS**

5 JUILLET 2016

Pierre-Yves LAGARDE  
et Frédéric AUMONT

Je m'inscris ▶

---

## **SEMINAIRE DE RENTREE**

### **JACQUES DUHEM STEPHANE PILLEYRE SERGE ANOUCHIAN FREDERIC FRISH**

Nous vous proposons pour la cinquième année consécutive, notre séminaire de rentrée à CLERMONT FERRAND sur le thème de la pratique de l'ingénierie patrimoniale.

Une formation pour des praticiens par des praticiens.

Cette année interviendront, JACQUES DUHEM, STEPHANE PILLEYRE, SERGE ANOUCHIAN (Expert-comptable) et FREDERIC FRISH (Notaire)

Les thèmes d'actualités qui seront traités sont :

**Le statut de loueur en meublé... Comment anticiper et gérer ses difficultés d'application;**

**L'assurance-vie: A la recherche d'une sécurité et d'une optimisation dans l'ère post-Bacquet;**

**Financement des actifs patrimoniaux : Optimisation patrimoniale des prêts et des garanties.**



**Du 01/09/2016 au 02/09/2016**

[Je m'inscris ▶](#)

**DERNIERES PLACES DISPONIBLES**

---