



## REVENUS FONCIERS

**Une histoire de SCI et de location à  
soi-même...qui se termine (mal) devant le  
comité de l'abus de droit fiscal**

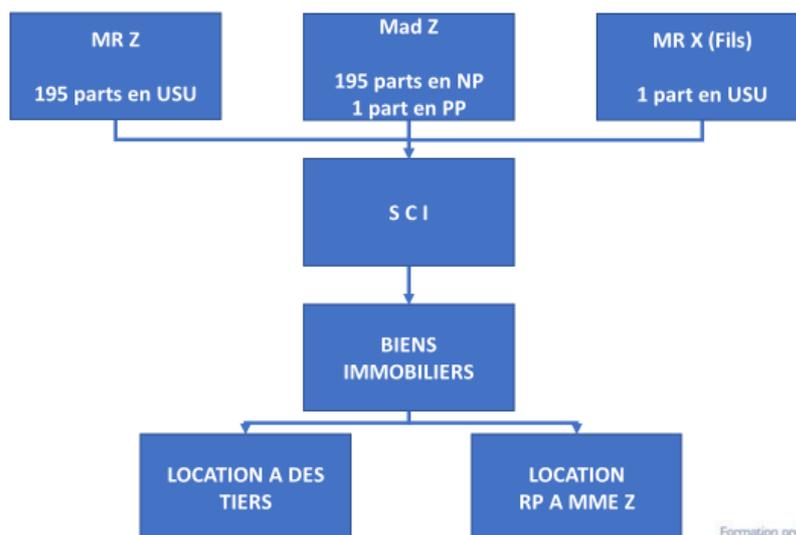
**JACQUES DUHEM**

**Newsletter n°17 468 du 13 OCTOBRE 2017**

## Les faits

Les époux Z ont créé en 1967 une SCI. Cette dernière possède divers biens immobiliers, dont la résidence principale de Mme Z.

Le capital de la SCI est détenu en quasi totalité en usufruit par Madame Z et en Nue-propriété par Monsieur Z.



Formation professionnelle en gestion de patrimoine


 FAC **jacquesduhem.com**  
 FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

Monsieur et Madame Z sont mariés sous un régime de séparation et font l'objet d'impositions distinctes à l'impôt sur le revenu.

L'article 6 – 4 ; a. du CGI précise que : Les époux font l'objet d'impositions distinctes lorsqu'ils sont séparés de biens et ne vivent pas sous le même toit.

La SCI propriétaire de la résidence principale de Mme Z a consenti un bail à cette dernière.

Jusqu'en 2012, la répartition fiscale du résultat de la SCI s'effectuait conformément aux dispositions de l'article 8 du CGI en proportions des droits détenus par les associés et aussi du démembrement de la propriété des parts.

En 2012, les époux Z ont modifié cette clef de répartition en prévoyant *une répartition au prorata des valeurs fiscales possédées par chaque associé !*

Les droits de Madame passant de 0,5% à 70%.

A compter de cette date, les résultats de la SCI sont devenus déficitaires. Madame Z a ainsi pu récupérer 70% du montant du déficit foncier de la SCI et le compenser avec d'autres revenus fonciers relatifs à des biens immobiliers détenus en direct.

## Abus de droit ?

Dans le cadre d'un contrôle fiscal, Bercy a estimé que le bail conclu entre la SCI et Madame Z avait pour but exclusif de contourner les dispositions de l'article 15 II du CGI qui précise que sont exonérés de revenus fonciers les immeubles dont le propriétaire se réserve la jouissance.

L'administration a recalculé les revenus fonciers en faisant abstraction des produits et des charges relatifs à la résidence principale.

Le comité confirme l'analyse du fisc et conclut à l'existence d'un abus de droit. Bien évidemment Bercy prend note de cet avis favorable !

Il faut souligner que l'avis se fonde sur l'opération de location à soi-même. Ne sont pas évoquées les questions relatives au loyer (était-il normal ?) et à la clef de répartition des résultats en présence d'un démembrement.

Autant dire que mettre en place ce type de bail constitue un exercice périlleux.

En outre, Mme Z étant regardée comme la principale bénéficiaire de l'acte constitutif de l'abus de droit, le comité estime qu'elle mérite une majoration de 80% !

Lorsque l'on joue avec le feu, parfois on se brûle...



**SUITE...**



## NOS PROCHAINES FORMATIONS CONSACREES A L'IMMOBILIER

|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <p><b>APPROCHE PATRIMONIALE DE L'IMMOBILIER:</b><br/>Acquisition, gestion, cession<br/><b>JACQUES DUHEM &amp; STEPHANE PILLEYRE</b></p> | <p><b>PARIS</b><br/><b>18 ET 19 OCTOBRE 2017</b><br/>14 HEURES DE FORMATION</p>       |    | <p><b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b><br/><br/><a href="#">CLIQUEZ ICI</a></p> |
| <p><b>L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE:</b><br/>Analyse stratégique<br/><b>FREDERIC AUMONT</b></p>   | <p><b>PARIS</b><br/><b>7 ET 8 NOVEMBRE 2017</b><br/>14 HEURES DE FORMATION</p>        |    | <p><b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b><br/><br/><a href="#">CLIQUEZ ICI</a></p> |
| <p><b>APPROCHE PATRIMONIALE DE L'IMMOBILIER:</b><br/>Acquisition, gestion, cession<br/><b>STEPHANE PILLEYRE</b></p>                     | <p><b>MONTPELLIER</b><br/><b>9 ET 10 NOVEMBRE 2017</b><br/>14 HEURES DE FORMATION</p> |   | <p><b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b><br/><br/><a href="#">CLIQUEZ ICI</a></p> |
| <p><b>APPROCHE PATRIMONIALE DE L'IMMOBILIER:</b><br/>Acquisition, gestion, cession<br/><b>JACQUES DUHEM &amp; STEPHANE PILLEYRE</b></p> | <p><b>BORDEAUX</b><br/><b>14 ET 15 NOVEMBRE 2017</b><br/>14 HEURES DE FORMATION</p>   |  | <p><b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b><br/><br/><a href="#">CLIQUEZ ICI</a></p> |
| <p><b>LE LOUEUR EN MEUBLE</b><br/>Un OVNI :Analyse juridique et fiscale<br/><b>JACQUES DUHEM</b></p>                                    | <p><b>PARIS</b><br/><b>21 NOVEMBRE 2017</b><br/>7 HEURES DE FORMATION</p>             |  | <p><b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b><br/><br/><a href="#">CLIQUEZ ICI</a></p> |
| <p><b>LE LOUEUR EN MEUBLE</b><br/>Un OVNI :Analyse juridique et fiscale<br/><b>JACQUES DUHEM</b></p>                                    | <p><b>LYON</b><br/><b>5 DECEMBRE 2017</b><br/>7 HEURES DE FORMATION</p>               |  | <p><b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b><br/><br/><a href="#">CLIQUEZ ICI</a></p> |

**SUITE...**



## NOTRE TOURNEE 2018

### PANORAMA DE L'ACTUALITE FISCALE

**7 HEURES DE FORMATION**

**UN SUPPORT DE PLUS DE 200 PAGES**

**DES SIMULATEURS PEDAGOGIQUES**

| JANVIER |                         | FÉVRIER |                             | MARS   |                    |
|---------|-------------------------|---------|-----------------------------|--------|--------------------|
| SAM 20  |                         | JEU 1   | <b>NANTES</b>               | JEU 1  | <b>PARIS</b>       |
| D 21    |                         | VEN 2   | <b>RENNES</b>               | VEN 2  | 61-304 Ch.le Bon ○ |
| LUN 22  | 04                      | SAM 3   |                             | SAM 3  | 62-303 Guénolé     |
| MAR 23  | <b>PARIS</b>            | D 4     |                             | D 4    | 63-302 Casimir     |
| MER 24  | <b>BORDEAUX</b>         | LUN 5   | <b>CLERMONT Fd</b>          | LUN 5  | 64-301 Olive 10    |
| JEU 25  | <b>AIX EN PROVENCE</b>  | MAR 6   | <b>PARIS</b>                | MAR 6  | 65-300 Colette     |
| VEN 26  | <b>LYON</b>             | MER 7   | <b>MONTPELLIER/BIARRITZ</b> | MER 7  | 66-299 Félicité    |
| SAM 27  |                         | JEU 8   | <b>NICE</b>                 | JEU 8  | <b>PARIS</b>       |
| D 28    |                         | VEN 9   |                             | VEN 9  |                    |
| LUN 29  | 05                      | SAM 10  |                             | SAM 10 |                    |
| MAR 30  | <b>PARIS</b>            | D 11    |                             | D 11   |                    |
| MER 31  | <b>TOULOUSE / LILLE</b> | LUN 12  | 07                          | LUN 12 | 11                 |

**INSCRIVEZ VOUS VITE ! NOMBRE DE PLACES LIMITE**

DETAILS ET INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)

**SUITE...**



Nos formations pour la période Octobre /Décembre  
2017 à Lille, Paris, Montpellier, Bordeaux, Lyon, Rennes  
...**CATALOGUE DES FORMATIONS 2017**



|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| <p><b>PARIS</b></p>  <p>18 et 19<br/>OCTOBRE<br/>2017</p> <p>14 HEURES DE<br/>FORMATION</p> |                                    | <p><b>APPROCHE<br/>PATRIMONIALE<br/>DE L'IMMOBILIER :<br/>ACQUISITION,<br/>GESTION,<br/>CESSION</b></p> <p><b>JACQUES DUHEM<br/>STEPHANE PILLEYRE</b></p> | <p><b>PERFECTIONNEMENT<br/>ACTUALISATION</b></p> <p><b>Formation validante à<br/>hauteur de 14 heures<br/>pour les professionnels<br/>de l'immobilier</b></p> <p><u>Programme détaillé et<br/>inscription</u></p>                    |
| <p><b>PARIS</b></p>  <p>7 et 8<br/>NOVEMBRE<br/>2017</p> <p>7 HEURES DE<br/>FORMATION</p>   |  <p><b>FREDERIC<br/>AUMONT</b></p> | <p><b>STRATEGIES<br/>D'ACQUISITION<br/>DE GESTION ET<br/>DE<br/>TRANSMISSION<br/>DE L'IMMOBILIER<br/>D'ENTREPRISE</b></p>                                 | <p><b>INGENIERIE<br/>PATRIMONIALE DU<br/>CHEF D'ENTREPRISE</b></p> <p><b>Formation validante à<br/>hauteur de 14 heures<br/>pour les professionnels<br/>de l'immobilier</b></p> <p><u>Programme détaillé et<br/>inscriptions</u></p> |

|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| <b>GUADELOUPE</b><br><br>7, 8 et 9<br>NOVEMBRE<br>2017<br><br>21 HEURES DE<br>FORMATION  | <br>JACQUES<br>DUHEM   | <b>PRATIQUE DE<br/>L'INGENIERIE<br/>PATRIMONIALE</b>   | <b>PERFECTIONNEMENT<br/>ACTUALISATION</b><br><br><b>Formation validante à<br/>hauteur de 12 heures<br/>pour les professionnels<br/>de l'immobilier</b><br><br><u>Programme détaillé et<br/>inscriptions</u> |
| <b>PARIS</b><br><br>9 NOVEMBRE<br>2017<br><br>7 HEURES DE<br>FORMATION                   | <br>VALERIE<br>BATIGNE   | <b>LES CLEFS POUR<br/>ÉLABORER UNE<br/>STRATÉGIE<br/>RETRAITE<br/>PERTINENTE</b>                 | <b>PERFECTIONNEMENT<br/>ACTUALISATION</b><br><br><u>Programme détaillé et<br/>inscription</u>   |
| <b>MONTPELLIER</b><br><br>9 et 10<br>NOVEMBRE<br>2017<br><br>14 HEURES DE<br>FORMATION | <br><br>JEAN<br>PASCAL<br>RICHAUD<br>STEPHANE<br>PILLEYRE | <b>APPROCHE<br/>PATRIMONIALE<br/>DE L'IMMOBILIER :<br/>ACQUISITION,<br/>GESTION,<br/>CESSION</b> | <b>PERFECTIONNEMENT<br/>ACTUALISATION</b><br><br><b>Formation validante à<br/>hauteur de 14 heures<br/>pour les professionnels<br/>de l'immobilier</b><br><br><u>Programme détaillé et<br/>inscription</u>  |

**SUITE...**

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| <p><b>BORDEAUX</b></p>  <p><b>14 et 15<br/>NOVEMBRE<br/>2017</b></p> <p><b>14 HEURES<br/>DE<br/>FORMATION</b></p> |  <p><b>STEPHANE<br/>PILLEYRE</b></p>  | <p><b>APPROCHE<br/>PATRIMONIALE<br/>DE L'IMMOBILIER<br/>: ACQUISITION,<br/>GESTION,<br/>CESSION</b></p>  | <p><b>PERFECTIONNEMENT<br/>ACTUALISATION</b></p> <p><b>Formation validante à<br/>hauteur de 14 heures<br/>pour les professionnels<br/>de l'immobilier</b></p> <p><u>Programme détaillé et<br/>inscription</u></p> |
| <p><b>PARIS</b></p>  <p><b>16 et 17<br/>NOVEMBRE<br/>2017</b></p> <p><b>14 HEURES<br/>DE<br/>FORMATION</b></p>    |   <p><b>PIERRE YVES<br/>LAGARDE<br/>JACQUES<br/>DUHEM</b></p> | <p><b>LES SOCIETES<br/>HOLDING<br/>NOUVEAUTÉS –<br/>DIFFICULTÉS<br/>D'APPLICATION-<br/>OPTIMISATION<br/>ASPECTS<br/>JURIDIQUES,<br/>FISCAUX ET<br/>SOCIAUX</b></p> | <p><b>INGENIERIE<br/>PATRIMONIALE DU<br/>CHEF D'ENTREPRISE</b></p> <p><u>Programme détaillé et<br/>inscription</u></p>  |
| <p><b>PARIS</b></p>  <p><b>21<br/>NOVEMBRE<br/>2017</b></p> <p><b>7 HEURES DE<br/>FORMATION</b></p>             |  <p><b>JACQUES<br/>DUHEM</b></p>  | <p><b>LA LOCATION EN<br/>MEUBLÉ: UN<br/>OVNI FISCAL</b></p>  | <p><b>PERFECTIONNEMENT<br/>ACTUALISATION</b></p> <p><b>Formation validante à<br/>hauteur de 7 heures<br/>pour les professionnels<br/>de l'immobilier</b></p> <p><u>Programme détaillé et<br/>inscription</u></p>  |

**SUITE...**

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <p><b>PARIS</b></p>  <p>22<br/>NOVEMBRE<br/>2017</p> <p>7 HEURES DE<br/>FORMATION</p>              |  <p>STEPHANE<br/>PILLEYRE</p>   | <p><b>COMMENT<br/>INTÉGRER<br/>DÉSORMAIS<br/>L'ASSURANCE VIE<br/>DANS LES<br/>STRATÉGIES<br/>PATRIMONIALES</b></p>                          | <p><b>PERFECTIONNEMENT<br/>ACTUALISATION</b></p> <p><u>Programme détaillé et<br/>inscription</u></p>                   |
| <p><b>PARIS</b></p>  <p>23 et 24<br/>NOVEMBRE<br/>2017</p> <p>14 HEURES<br/>DE<br/>FORMATION</p>   |  <p>JACQUES<br/>DUHEM</p>   | <p><b>MAITRISER LES<br/>FONDAMENTAUX<br/>DE LA FISCALITÉ<br/>PATRIMONIALE</b></p>   | <p><b>INITIATION A LA<br/>GESTION DE<br/>PATRIMOINE</b></p> <p><u>Programme détaillé et<br/>inscription</u></p>        |
| <p><b>PARIS</b></p>  <p>28 et 29<br/>NOVEMBRE<br/>2017</p> <p>14 HEURES<br/>DE<br/>FORMATION</p> |  <p>PIERRE-YVES<br/>LAGARDE,<br/>STEPHANE<br/>PILLEYRE ET<br/>JACQUES<br/>DUHEM</p> | <p><b>GESTION ET<br/>TRANSMISSION<br/>DU PATRIMOINE<br/>PROFESSIONNEL :<br/>ANALYSER ET<br/>MAÎTRISER LES<br/>SCHÉMAS À<br/>RISQUES</b></p> | <p><b>INGENIERIE<br/>PATRIMONIALE DU<br/>CHEF D'ENTREPRISE</b></p> <p><u>Programme détaillé et<br/>inscription</u></p> |

SUITE...

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| <p><b>PARIS</b></p>  <p><b>6 DECEMBRE<br/>2017</b></p> <p><b>7 HEURES DE<br/>FORMATION</b></p>                 |  <p><b>STEPHANE<br/>PILLEYRE</b></p>  | <p><b>SOCIÉTÉS<br/>CIVILES ASPECTS<br/>JURIDIQUES ET<br/>FISCAUX:<br/>APPROCHE<br/>PRATICO<br/>PRATIQUE</b></p>                            | <p><b>PERFECTIONNEMENT<br/>ACTUALISATION</b></p> <p><u>Programme détaillé et<br/>inscription</u></p>   |
| <p><b>LYON</b></p>  <p><b>5 DECEMBRE<br/>2017</b></p> <p><b>7 HEURES DE<br/>FORMATION</b></p>                  |  <p><b>JACQUES<br/>DUHEM</b></p>  | <p><b>LA LOCATION EN<br/>MEUBLÉ: UN<br/>OVNI FISCAL</b></p>  | <p><b>PERFECTIONNEMENT<br/>ACTUALISATION</b></p> <p><b>Formation validante à<br/>hauteur de 7 heures<br/>pour les professionnels<br/>de l'immobilier</b></p> <p><u>Programme détaillé et<br/>inscription</u></p> |
| <p><b>PARIS</b></p>  <p><b>7 et 8<br/>DECEMBRE<br/>2017</b></p> <p><b>14 HEURES<br/>DE<br/>FORMATION</b></p> |  <p><b>STEPHANE<br/>PILLEYRE</b></p>  | <p><b>FONDAMENTAUX<br/>DE LA GESTION<br/>DE PATRIMOINE<br/>MISE EN<br/>PRATIQUE DU<br/>CONSEIL<br/>PATRIMONIAL</b></p>                     | <p><b>INITIATION A LA<br/>GESTION DE<br/>PATRIMOINE</b></p> <p><u>Programme détaillé et<br/>inscription</u></p>  |
| <p><b>PARIS</b></p>  <p><b>7 DECEMBRE<br/>2017</b></p> <p><b>7 HEURES DE<br/>FORMATION</b></p>               |   <p><b>FREDERIC<br/>AUMONT<br/>PHILIPPE<br/>DELORME</b></p> | <p><b>ANTICIPER LES<br/>RISQUES DE<br/>DECES ET/OU<br/>D'INCAPACITE<br/>DU CHEF<br/>D'ENTREPRISE<br/>SUR L'OUTIL<br/>PROFESSIONNEL</b></p> | <p><b>INGENIERIE<br/>PATRIMONIALE DU<br/>CHEF D'ENTREPRISE</b></p> <p><u>Programme détaillé et<br/>inscription</u></p>   |

