Image not found or type unknown

LA CREATION D’UNE SCI ET LA MISE A DISPOSITION DE L’IMMEUBLE SOCIAL AUX ASSOCIES

publié le **07/12/2015**, vu **3604 fois**, Auteur : Maître AFLALO Nathalie

Il s'agit d'analyser les conséquences fiscales liées à la mise à disposition de l'immeuble social aux associés et éviter l'abus de droit.

~~Un contribuable décide de créer une SCI soumise à l’impôt sur les revenus (IR) afin que cette dernière fasse l’acquisition d’un bien immobilier. Il décide d’affecter la moitié de la surface de ce bien immobilier à sa résidence principale et la moitié est destinée à accueillir son activité professionnelle exercée au soin d’une SARL soumise à l’IS.
Le bien immobilier nécessite par ailleurs des travaux.
Il s’agit d’examiner les conséquences fiscales liées à la création de cette SCI et plus généralement de la viabilité financière et fiscale dudit schéma.
Les principaux écueils peuvent provenir de ce que les deux sociétés comportent les mêmes associés, dès lors l’administration fiscale se tient particulièrement attentive à certains schémas destinés à éluder l’impôt.
Classiquement certains contribuables créent une SCI pour dégager artificiellement des revenus fonciers en louant leur logement auprès de cette société. Ils déduisent alors les dépenses de travaux et les intérêts d’emprunts payés pour cette résidence principale et imputent le déficit foncier ainsi généré sur les autres revenus. Ces montages sont constitutifs d’un abus de droit sanctionné par une majoration de 80% de l’impôt éludé.

I – La SCI : Mise à disposition de l’immeuble social aux associés

Ce schéma présuppose une occupation gratuite de la part de l’acquéreur au titre de la résidence principale et la conclusion d’un bail entre SCI et SARL.
1) S’agissant dans un premier temps de la mise à disposition gratuite du local d’habitation par la SCI à ses associés, il résulte de l’article 15 II du CGI :
« Les revenus des logements dont le propriétaire se réserve la jouissance ne sont pas soumis à l’impôt sur le revenu ».
Cette non- imposition des revenus a pour corollaire la non déduction des charges.

Ainsi il a été jugé par un arrêt du Conseil d’Etat en date du 09.12.1987, qu’une SCI a été constituée pour faire échec aux dispositions de l’article 15 II du CGI, en faisant valoir que l’unique actif de la société, un appartement, a été donné en location, pour un loyer très modique, a son associé prépondérant qui en a fait sa résidence principale après que des travaux d’amélioration ayant généré d’importants déficits y ont été effectués ».
Aucun des associés ne pouvait déduire de son revenu imposable sa quote-part des déficits.
Le Comité de l’abus de droit fiscal a rendu deux avis dans sa séance du 15 octobre 2015 dans des cas similaires et autorise l’administration fiscale à mettre en œuvre la procédure d’abus de droit.

En effet, dans les deux cas, le comité de l’abus de droit fiscal relève que la facturation des loyers avaient pour seul but de faire échec aux dispositions du II de l’article 15 du code général des impôts, en permettant aux associés de déduire abusivement de leurs revenus fonciers et de leur revenu global les charges afférentes à un logement dont la SCI avait laissé la jouissance à ses associés.

2) Le bail entre la SCI et la SARL

Un bail professionnel unit ses deux entités, la SARL versera donc un loyer à la SCI au titre de l’occupation des locaux. Le loyer devant être actualisé.
Bien évidemment il est exclu de prévoir une indexation du loyer sur le chiffres d’affaires, puisque la SCI de facto deviendrait commerciale. En effet, au sens de l’article 206-2 du CGI, les SCI qui se livrent à une exploitation ou à des opérations commerciales sont passibles de l’impôt sur les sociétés.

II – La cession de parts d’un SCI à l’Impôt sur le Revenu

La cession de parts d’une SCI à l’Impôt sur le Revenu est une véritable impasse fiscale, en effet, il existe un risque lié au montant du capital social de la SCI.
Schématiquement, au moment de la cession de parts sociales, la plus-value brute sera calculée par la différence entre la valeur de souscription des parts à la constitution et la valeur de cession de ces mêmes parts.
Si la SCI est constituée avec un faible capital social, la valeur des parts est nécessairement très faible à la souscription, la plus-value sera importante.
L’option consisterait à créer une SCI avec un capital social important dès le départ, un capital équivalent à la valeur des immeubles, ce capital sera ensuite libéré ;
Attention, au moment de la revente, le capital non libéré sera considéré comme une créance de la SCI et valorisé à ce titre.
La solution idéale serait de vendre l’immeuble et non les parts sociales.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés