

Sociétés civiles

Biens professionnels et logement de fonction : Peut-on échapper à l'ISF ?

NEWSLETTER 15 271 du 20 MARS 2015



Analyse par **JACQUES DUHEM**

Cour de cassation, civile, Chambre commerciale, 3 février 2015 N° de pourvoi 13-25263

Les faits

Monsieur et Madame X sont propriétaires de 99 des 100 parts d'une société civile immobilière laquelle est propriétaire d'un bien immobilier qu'elle a donné en location à une SAS dont M. X est le président.

Cette dernière a établi son siège social dans cet immeuble et M. et Mme X y sont domiciliés.

L'administration fiscale leur a notifié des propositions de rectification de leur impôt de solidarité sur la fortune des années 2004 et 2005, en taxant leurs parts dans la SCI.

M. et Mme X. se sont prévalus, de la doctrine administrative, alors référencée sous Inst 28 avril 1989, BOI 7 R-1.84 n°50 et s, D adm 7 S-33 12, n°6 et 7, 10 et 11, aux termes de laquelle les parts de sociétés civiles immobilières qui mettent à disposition des immeubles professionnels au profit d'une société industrielle ou commerciale dont les parts ou actions sont elles-mêmes des biens professionnels pour le redevable, sont réputées constituer des biens professionnels exonérés d'impôt de solidarité sur la fortune.

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

Ils ont fait valoir qu'ils entraient dans les prévisions de cette doctrine administrative, opposable à l'administration fiscale, dès lors que la SCI avait mis à disposition de la société commerciale en sa qualité de société animatrice d'un groupe, la villa, à titre d'immeuble professionnel abritant le siège social de la SAS, dont les parts constituent pour M. X..., un bien professionnel dès lors qu'il détient plus de 25 % de son capital, qu'il y exerce les fonctions de président du conseil d'administration, et que sa rémunération représente plus de la moitié de ses revenus professionnels.

L'analyse

La Haute cour en déduit que les parts de la SCI constituaient des biens professionnels exonérés de l'impôt de solidarité sur la fortune en application de la doctrine administrative.

En décidant que lesdites parts ne peuvent être regardées comme des biens professionnels au sens de l'article 885 N du code général des impôts, sans rechercher si, au regard de la doctrine administrative précitée, elles ne devaient pas être qualifiées de biens professionnels, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 80 A du livre des procédures fiscales.

La cour d'appel qui a refusé de qualifier de biens professionnels les parts de la SCI tandis qu'elle constatait que cette SCI était propriétaire d'un immeuble donné à bail à une société commerciale que M. X... préside et dont il détient plus de 25 %, a en statuant ainsi, violé les articles 885 N et suivants du code général des impôts.

Mais ayant constaté, que la SCI avait pour objet la propriété et la gestion du bien immobilier, que cet immeuble permettait seulement le logement de fonction du dirigeant de la SAS, sans être le lieu de l'activité de cette dernière, et que le seul argument invoqué, pris de l'utilisation professionnelle comme lieu d'accueil et de réception privilégié pour les contacts et relations professionnels, n'était étayé d'aucune pièce, la cour d'appel en a exactement déduit que les parts de la SCI ne pouvaient être considérées comme des biens professionnels.

NOS PROCHAINES FORMATIONS

SOCIETES CIVILES : UNE APPROCHE JURIDIQUE ET FISCALE PRATICO-PRATIQUE...

« De la théorie, à la pratique... »

Une formation d'une durée de 7 heures co-animée par STEPHANE PILLEYRE ET JEAN PASCAL RICHAUD

PARIS

le

25 Juin 2015

Lyon

le

26 Juin 2015



DETAILS ET
INSCRIPTIONS
[CLIQUEZ ICI](#)

DETAILS ET
INSCRIPTIONS
[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

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