



REVENUS FONCIERS

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

Newsletter n°16-341 du 19 janvier 2016

**Jacques
Duhem**



Dans une récente séance, le Comité de l'abus de droit fiscal a eu à se pencher sur les conséquences d'une location à soi-même.

Les faits :

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

La SCI E a fait l'acquisition le 17 janvier 2008 d'un ensemble immobilier. Ce dernier est constitué d'un mas provençal d'une surface habitable de 350 m2 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, ont été 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.

L'avis du comité/

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.

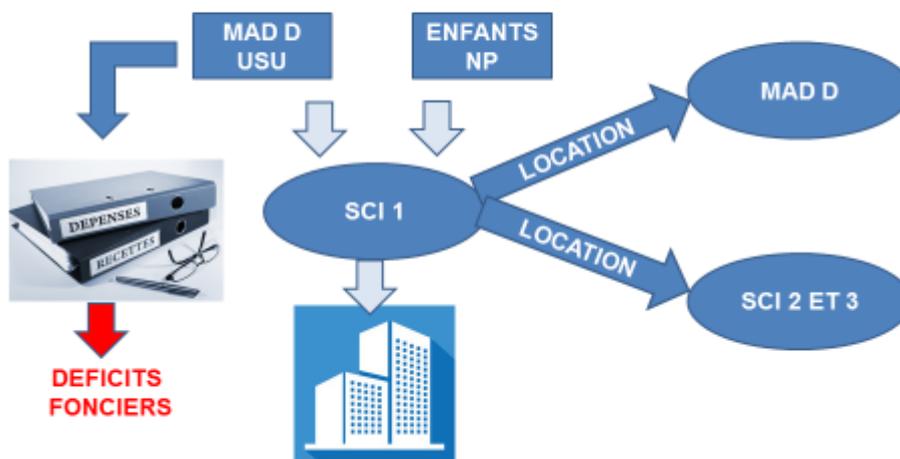
Le Comité relève également que le montant des loyers facturés est très inférieur aux prix du marché eu égard à l'état d'entretien du bien immobilier.

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



Panorama de l'actualité fiscale DERNIERES PLACES DISPONIBLES INSCRIPTIONS PAR MAIL

Au cours de l'année 2015, nous avons établi une veille législative, jurisprudentielle et doctrinale... Parmi les incontournables, nous avons sélectionné et commenté de manière pratique :

- Deux lois de finances ;
- Une 10^{aine} de textes réglementaires ;
- Une 60^{aine} de décisions issues des Hautes juridictions (Conseil d'Etat et Cour de cassation) ;
- Une 30^{aine} de décisions en provenance de juridictions de premier niveau ou d'appel ;
- Six questions prioritaires de constitutionnalité ;
- Et... 35 mises à jour de BOFIP

De quoi alimenter notre prochaine journée de formation consacrée au panorama de l'actualité fiscale proposée sur 15 dates dans 11 villes à partir du 25 janvier 2016.

Lors de cette formation, un support complet d'environ 280 pages sera remis aux participants.

En outre nous remettons aux participants un fichier Excel permettant d'effectuer de nombreuses simulations.

Réservez dès à présent vos places pour notre formation consacrée au panorama de l'actualité fiscale

CLERMONT-FERRAND 25 janvier 2016	PARIS 26 janvier 2016	LYON 27 janvier 2016	AIX-EN-PROVENCE 28 janvier 2016
NICE 29 janvier 2016	LILLE 1 ^{er} février 2016	PARIS 2 février 2016	RENNES 3 février 2016
NANTES 4 février 2016	BORDEAUX 10 février 2016	PARIS 11 février 2016	MONTPELLIER 16 février 2016
TOULOUSE 17 février 2016	BIARRITZ 3 mars 2016	PARIS 10 mars 2016	

Détails et inscriptions : [CLIQUEZ ICI](#)

Nos autres formations

STRATEGIES RETRAITES (1 jour)	PARIS 28 janvier 2016	Valérie BATIGNE	Je m'inscris ▶
CHEF D'ENTREPRISE DROIT FAMILLE (2 jours)	PARIS 15 et 16 mars 2016	Jean-Pascal RICHAUD	Je m'inscris ▶
DIVORCE : ASPECTS CIVILS ET FISCAUX (1 jour)	PARIS 17 mars 2016	Jacques DUHEM Jean-Pascal RICHAUD	Je m'inscris ▶
INVESTISSEMENT IMMOBILIER (1 jour)	PARIS 24 mars 2016	Jacques DUHEM	Je m'inscris ▶
IMMOBILIER D'ENTREPRISE (1 jour)	PARIS 5 avril 2016	Frédéric AUMONT	Je m'inscris ▶

DES PRODUITS A LA STRATEGIE... (1 jour)	PARIS 28 avril 2016	Pierre-Yves LAGARDE Stéphane PILLEYRE	Je m'inscris ▶
DES PRODUITS A LA STRATEGIE... (1 jour)	MARSEILLE 29 avril 2016	Pierre-Yves LAGARDE Stéphane PILLEYRE	Je m'inscris ▶
REMUNERATION DU DIRIGEANT (2 jours)	PARIS 10 et 11 mai 2016	Pierre-Yves LAGARDE	Je m'inscris ▶
STRATEGIES D'ENCAPSULEMENT (1 jour)	PARIS 19 mai 2016	Pierre-Yves LAGARDE et Frédéric AUMONT	Je m'inscris ▶
PATRIMOINE INTERNATIONAL (1 jour)	PARIS 24 mai 2016	Yasmin BAILLY-SELVI	Je m'inscris ▶
ISF PATRIMOINE PRIVE ET PRO (1 jour)	PARIS 25 mai 2016	Jacques DUHEM Yasmin BAILLY-SELVI	Je m'inscris ▶
FISCALITE CESSION D'ENTREPRISES (1 jour)	PARIS 26 mai 2016	Jacques DUHEM	Je m'inscris ▶