



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**

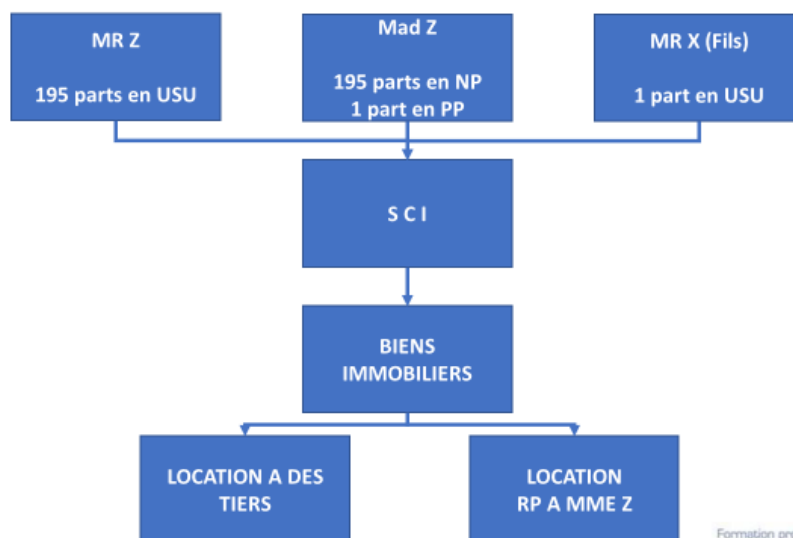
JACQUES DUHEM

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>APPROCHE PATRIMONIALE DE L'IMMOBILIER: Acquisition, gestion, cession JACQUES DUHEM & STEPHANE PILLEYRE</p>	<p>PARIS 18 ET 19 OCTOBRE 2017 14 HEURES DE FORMATION</p>		<p>DETAILS ET INSCRIPTIONS CLIQUEZ ICI</p>
<p>L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE: Analyse stratégique FREDERIC AUMONT</p>	<p>PARIS 7 ET 8 NOVEMBRE 2017 14 HEURES DE FORMATION</p>		<p>DETAILS ET INSCRIPTIONS CLIQUEZ ICI</p>
<p>APPROCHE PATRIMONIALE DE L'IMMOBILIER: Acquisition, gestion, cession STEPHANE PILLEYRE</p>	<p>MONTPELLIER 9 ET 10 NOVEMBRE 2017 14 HEURES DE FORMATION</p>		<p>DETAILS ET INSCRIPTIONS CLIQUEZ ICI</p>
<p>APPROCHE PATRIMONIALE DE L'IMMOBILIER: Acquisition, gestion, cession JACQUES DUHEM & STEPHANE PILLEYRE</p>	<p>BORDEAUX 14 ET 15 NOVEMBRE 2017 14 HEURES DE FORMATION</p>		<p>DETAILS ET INSCRIPTIONS CLIQUEZ ICI</p>
<p>LE LOUEUR EN MEUBLE Un OVNI :Analyse juridique et fiscale JACQUES DUHEM</p>	<p>PARIS 21 NOVEMBRE 2017 7 HEURES DE FORMATION</p>		<p>DETAILS ET INSCRIPTIONS CLIQUEZ ICI</p>
<p>LE LOUEUR EN MEUBLE Un OVNI :Analyse juridique et fiscale JACQUES DUHEM</p>	<p>LYON 5 DECEMBRE 2017 7 HEURES DE FORMATION</p>		<p>DETAILS ET INSCRIPTIONS CLIQUEZ ICI</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	NANTES	JEU 1	PARIS
D 21		VEN 2	RENNES	VEN 2	61-304 Ch.le Bon ○
LUN 22	04	SAM 3		SAM 3	62-303 Guénolé
MAR 23	PARIS	D 4		D 4	63-302 Casimir
MER 24	BORDEAUX	LUN 5	CLERMONT Fd	LUN 5	64-301 Olive 10
JEU 25	AIX EN PROVENCE	MAR 6	PARIS	MAR 6	65-300 Colette
VEN 26	LYON	MER 7	MONTPELLIER/BIARRITZ	MER 7	66-299 Félicité
SAM 27		JEU 8	NICE	JEU 8	PARIS
D 28		VEN 9		VEN 9	
LUN 29	05	SAM 10		SAM 10	
MAR 30	PARIS	D 11		D 11	
MER 31	TOULOUSE / LILLE	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>PARIS</p>  <p>18 et 19 OCTOBRE 2017</p> <p>14 HEURES DE FORMATION</p>		<p>APPROCHE PATRIMONIALE DE L'IMMOBILIER : ACQUISITION, GESTION, CESSION</p> <p>JACQUES DUHEM STEPHANE PILLEYRE</p>	<p>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</p> <p>Formation validante à hauteur de 14 heures pour les professionnels de l'immobilier</p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p>PARIS</p>  <p>7 et 8 NOVEMBRE 2017</p> <p>7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>FREDERIC AUMONT</p>	<p>STRATEGIES D'ACQUISITION DE GESTION ET DE TRANSMISSION DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE</p>	<p>INGENIERIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE</p> <p>Formation validante à hauteur de 14 heures pour les professionnels de l'immobilier</p> <p><u>Programme détaillé et inscriptions</u></p>

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

SUITE...

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

SUITE...

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

SUITE...

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

