

Formation professionnelle en gestion de patrimoine

**FAC** **jacquesduhem.com**

FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

# La Newsletter



**LOUEUR EN MEUBLE ET SCI**  
**Une association toujours explosive !**

**JACQUES DUHEM ET STEPHANE PILLEYRE**



Jacques Duhem



Stéphane Pilleyre



**Newsletter n°18 513 du 7 JUIN 2018**

EURL FAC JD - FORMATION AUDIT CONSEIL JACQUES DUHEM

38, rue du Maréchal Fayolle - 63500 Issoire

jacques@fac-jacques-duhem.fr - Site internet : [www.jacquesduhem.com](http://www.jacquesduhem.com)

Formation professionnelle n°83630413763 Préfet Région Auvergne

## **LOUEUR EN MEUBLE ET SCI**

### **Une association toujours explosive**

Une récente jurisprudence de la Cour administrative d'appel de Marseille a, de nouveau, alimenté le débat autour de l'assujettissement d'une SCI de plein droit, à l'impôt sur les sociétés en cas de location en meublé.

Comment doit on analyser cette jurisprudence en apparence favorable au contribuable ?

### **Analyse de la décision :**

Une SCI a acquis, le 10 novembre 1999, une propriété située dans le sud de la France. L'administration fiscale a estimé que la SCI exerçait une activité commerciale occulte de loueur en meublé entraînant un assujettissement à l'impôt sur les sociétés.

Il résulte de l'instruction que la SCI a loué, en meublé, la villa durant la période allant du 20 juillet 2009 au 20 août 2009 et durant la période allant du 10 juillet 2011 au 1er septembre 2011.

La société requérante a donc détenue la villa pendant dix ans sans la donner en location. Elle a souhaité vendre ce bien en 2008 et elle l'a, finalement, donné en location à deux reprises à une même personne, qui était intéressée par l'acquisition de la villa.

A compter du 27 février 2009, la société a donné un mandat non exclusif à une agence afin de mettre en location sa propriété. Mais, elle n'a conclu aucun autre mandat de recherche de locataires saisonniers.

Les juges estiment que, dans ces circonstances, en l'absence de volonté de la société d'exploiter un fonds de commerce et de se constituer une clientèle, la société requérante ne peut être regardée comme ayant donné habituellement en location des locaux meublés et donc comme ayant exercé une activité commerciale.

La location meublée a donc été en l'espèce considérée comme occasionnelle et il a été jugé qu'une SCI se livrant à une activité de location meublée occasionnelle n'a pas à être assujettie à l'impôt sur les sociétés.

### **Portée de la décision :**

On soulignera tout d'abord les circonstances très particulières rencontrées dans cette décision.

Par ailleurs on insistera sur la portée relative et historique de cette décision.

En effet depuis l'adoption de la loi de finances rectificative pour 2016, l'exercice d'une activité de loueur en meublé habituelle ou occasionnelle est qualifié de professionnel.

Les sociétés civiles qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés à raison de leur forme (art. 206-1 du CGI) sont donc néanmoins, passibles de cet impôt aux termes de l'article 206-2, 1er alinéa du CGI si elles se livrent à une exploitation ou à des opérations de caractère industriel ou commercial au sens des articles 34 du CGI et 35 du CGI.

L'administration admet toutefois que dans le souci d'éviter les conséquences excessives résultant, dans certaines situations, de la taxation des sociétés civiles à l'impôt sur les sociétés prévue à l'article 206-2, 1er alinéa du CGI, « il a été décidé de ne pas soumettre ces sociétés à l'impôt sur les sociétés tant que le montant hors taxes de leurs recettes de nature commerciale n'excède pas 10 % du montant de leurs recettes totales hors taxes ». BOI-IS-CHAMP-10-30-20120912, n°320.

Jusqu'à l'option de la loi de finances rectificative pour 2016, les revenus de la location meublée étaient imposés dans la catégorie des BIC à la condition de la location soit habituelle. En effet, lorsque la location était exercée à titre occasionnelle, elle relevait des revenus fonciers (BOI-RFPI-CHAMP-10-30 §70).

La notion de location occasionnelle a fait l'objet d'une jurisprudence nourrie dont la dernière en date est issue d'un arrêt du conseil d'état (CE n°347607 28/12/2012) qui avait considéré que « La durée de la location est sans incidence sur son caractère habituel, lequel résulte de ce que les locaux meublés ont été loués à plusieurs reprises au cours des années vérifiées. » Cette position jurisprudentielle avait été confirmée par une réponse ministérielle d'août 2015 (RM BACQUET n°67211 JOAN 11/08/2015).

## NOS PROCHAINES FORMATIONS

### LOCATION MEUBLÉE : ACTUALITÉS MAÎTRISE ET OPTIMISATION



#### STEPHANE PILLEYRE ET JACQUES DUHEM

##### Objectifs de la formation

Proposée longtemps comme un produit packagé dans des opérations de défiscalisation, la location en meublé a connu un vif succès.

Au plan juridique la location en meublée est devenue une activité de plus en plus réglementée. La loi ALUR apportant de nombreuses contraintes aux loueurs.

De fréquentes difficultés pratiques apparaissent en matière d'opération de transmission et de définition du champ d'application du concept.

Cette formation aura pour objectif d'actualiser les connaissances et d'aborder sous un angle pratique les difficultés d'application du régime.

#### **PARIS**

**Le 19 JUIN 2018**

De 9h00 à 17h30

**360 € (HT) 432 € TTC pour 7 heures de formation**

**ELIGIBLE POUR LES OBLIGATIONS DE FORMATION DES  
PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER**

[Programme détaillé et inscriptions](#)

**SUITE**

## REVENUS FONCIERS ET PLUS VALUES IMMOBILIERES: NOUVEAUTÉS, DIFFICULTÉS ET CAS PRATIQUES



**JACQUES DUHEM**

### Objectifs de la formation :

Analyser les difficultés d'application à la lecture de la jurisprudence récente.  
Faire le lien entre la fiscalité et les modes juridiques de détention partagés.

### **PARIS**

**Le 20 JUIN 2018**

De 9h00 à 17h30

360 € HT 432 € TTC POUR 7 HEURES DE FORMATION

**ELIGIBLE POUR LES OBLIGATIONS DE FORMATION DES  
PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER**

[Programme détaillé et inscriptions](#)

## LES (BONS) CHOIX POUR L'EXERCICE D'UNE ACTIVITÉ LIBÉRALE ACTUALITÉS, OPPORTUNITÉS ET LIMITES



**PIERRE YVES LAGARDE**

L'exercice d'une profession libérale a, sur une longue période, été fortement encadrée par le législateur. Le choix était limité : Activité individuelle ou au travers d'une SNC ou SCP, avec pour toutes les situations une imposition à l'impôt sur le revenu et un statut social d'indépendant.

La société d'exercice libéral modifie profondément les options qui s'offrent au praticien pour structurer son statut juridique, ses modes de rémunération et ses stratégies d'investissement. Les décrets des SEL Macron sont publiés. C'est l'occasion de faire un point opérationnel sur l'utilisation des SEL.

Dans quelles situations le passage en SEL offre-t-il de vrais avantages ? Et dans quelles autres ne relève-t-il que de l'effet de mode ?

---

### **PARIS**

**Le 26/06/2018**

De 9h00 à 17h30

[Programme détaillé et inscription](#)

**SUITE**

## FONDAMENTAUX DE LA GESTION DE PATRIMOINE MISE EN PRATIQUE DU CONSEIL PATRIMONIAL



**STEPHANE PILLEYRE**

### Objectifs

La pratique du métier de CGPI est devenue au fil du temps de plus en plus complexe, compte tenu notamment des mutations sur les marchés et des multiples réformes dans les domaines juridiques et fiscaux.

Tout praticien se doit de maîtriser les fondamentaux techniques de la gestion de patrimoine.

Cette formation réalisée par des praticiens, pour des praticiens aura pour objectif de transmettre aux participants, un savoir mais également un savoir-faire.

### **PARIS**

**Les 28 et 29 JUIN 2018**

De 9h00 à 17h30

**750 € HT (900 € TTC) pour 14 heures de formation**

Module faisant également partie du cycle *Les fondamentaux de la gestion de patrimoine.*

### [Programme détaillé et inscription](#)

## REVENUS FONCIERS ET PLUS VALUES IMMOBILIERES: NOUVEAUTÉS, DIFFICULTÉS ET CAS PRATIQUES



**JACQUES DUHEM**

### Objectifs de la formation :

Analyser les difficultés d'application à la lecture de la jurisprudence récente.

Faire le lien entre la fiscalité et les modes juridiques de détention partagés.

### **BORDEAUX**

**Le 28 JUIN 2018**

De 9h00 à 17h30

**360 € HT 432 € TTC POUR 7 HEURES DE FORMATION**

**ELIGIBLE POUR LES OBLIGATIONS DE FORMATION DES  
PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER**

### [Programme détaillé et inscriptions](#)

**SUITE**

## ACQUISITION, GESTION ET TRANSMISSION DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE



**FREDERIC AUMONT**

### Objectifs de la formation

Examiner les avantages et les inconvénients des différents modes de détention de l'immobilier d'entreprise pour un dirigeant en fonction des objectifs poursuivis et du contexte dans lequel il évolue.

Intégrer les nouveautés et contraintes apportées par les lois de finances et les BOFiP.

Moyens pédagogiques : remise d'un support pédagogique avec références bibliographiques et jurisprudentielles. Il sera également remis des études chiffrées.

## PARIS

### LES 3 ET 4 JUILLET 2018

De 9h00 à 17h30

**750 € HT (900€ TTC) pour 14 heures de formation**

**ELIGIBLE POUR LES OBLIGATIONS DE FORMATION DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER**

[Programme détaillé et inscriptions](#)

## GESTION ET TRANSMISSION DU PATRIMOINE PROFESSIONNEL : ANALYSER ET MAÎTRISER LES SCHÉMAS À RISQUES



**STEPHANE PILLEYRE ET JACQUES DUHEM**

Cette formation d'une durée de 2 jours sera animée par Stéphane PILLEYRE et Jacques DUHEM. Elle abordera les principaux schémas applicables à la gestion du patrimoine professionnel et personnel du dirigeant d'entreprise (donation avant cession, apport cession, réduction de capital, OBO, holding, etc.). La "démocratisation" de ces schémas peut conduire à des risques lourds aux plans juridique, fiscal et social. L'objectif sera d'analyser la pertinence économique de ces schémas et les risques encourus

## NICE

**Du 03/07/2018 au 04/07/2018 De 9h00 à 17h30**

750 € HT (900 € TTC) pour 14 heures de formation

[Programme détaillé et inscription](#)

**SUITE** 

## **PRATIQUE DE L'INGENIERIE PATRIMONIALE – NOUVEAUTES FISCALES**



### **STEPHANE PILLEYRE**

Nous vous proposons une formation de 14 heures dont 7 heures validantes pour les professionnels de l'immobilier (Carte T)

Nous aborderons les méandres juridiques sociaux et fiscaux de la location saisonnière.

Nous analyserons les stratégies d'investissements immobiliers au travers d'une SCI dans un nouvel environnement fiscal.

La seconde journée abordera les nouvelles stratégies d'enrichissement des dirigeants en tant compte de la flat tax et de l'année blanche. De nombreuses études de cas seront traitées.

---

### **ST GILLES LES BAINS LA REUNION**

**Du 23/08/2018 au 24/08/2018 De 8H30 à 17h00**

750 € HT pour 14 heures de formation (dont 7h validantes pour les professionnels de l'immobilier)

[Programme détaillé et inscription](#)

## **PRATIQUE DE L'INGENIERIE PATRIMONIALE SEMINAIRE DE RENTREE**



### **JACQUES DUHEM JEAN PASCAL RICHAUD STEPHANE PILLEYRE CEDRIC NOSMAS**

Comme chaque année nous vous proposons notre séminaire de rentrée à Clermont-Ferrand. Deux jours de formations pratico-pratiques consacrées à l'ingénierie patrimoniale.

Quatre thèmes seront abordés:

L'actualité fiscale: Vive le choc de complexification !

Couples et régimes matrimoniaux: Une union délicate et dangereuse !

Le conjoint survivant usufruitier: Autopsie d'une situation banale... mais complexe !

Remplois après cessions: Savoir gérer l'après...avant !

---

### **CLERMONT FERRAND**

**Du 30/08/2018 au 31/08/2018 De 9h00 à 17h30**

750 € HT (900 € TTC) pour 14 heures de formation

[Programme détaillé et inscription](#)

**SUITE**

## **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE : EXPLORER ET OPTIMISER L'OUTIL PATRIMONIAL**



### **STEPHANE PILLEYRE**

La société civile, mode de détention partagée, est souvent retenue pour répondre à de nombreuses contraintes patrimoniales. On constate dans la pratique des solutions souvent standardisées alors qu'il faudrait personnaliser les schémas à mettre en place. Ce qui nécessite un travail préparatoire important. Cette formation aura une vocation pratico-pratique. Nous analyserons les principales difficultés rencontrées en pratique et les pistes d'optimisation au vu des dernières actualités législatives et jurisprudentielles. La formation traitera des aspects juridiques, comptables et fiscaux.

#### **PARIS**

**Le 06/11/2018**

de 9h00 à 17h30 (7 heures)

**360 € HT (432 € TTC)** Pour 7 heures de formation

**ELIGIBLE POUR LES OBLIGATIONS DE FORMATION DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER**

**Programme détaillé et inscription**

## **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE : EXPLORER ET OPTIMISER L'OUTIL PATRIMONIAL**



### **STEPHANE PILLEYRE**

La société civile, mode de détention partagée, est souvent retenue pour répondre à de nombreuses contraintes patrimoniales. On constate dans la pratique des solutions souvent standardisées alors qu'il faudrait personnaliser les schémas à mettre en place. Ce qui nécessite un travail préparatoire important. Cette formation aura une vocation pratico-pratique. Nous analyserons les principales difficultés rencontrées en pratique et les pistes d'optimisation au vu des dernières actualités législatives et jurisprudentielles. La formation traitera des aspects juridiques, comptables et fiscaux.

#### **LILLE**

**Le 07/11/2018**

de 9h00 à 17h30 (7 heures)

**360 € HT (432 € TTC)** Pour 7 heures de formation

**ELIGIBLE POUR LES OBLIGATIONS DE FORMATION DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER**

**Programme détaillé et inscription**

**SUITE**





## **KIT PANORAMA DE L'ACTUALITE FISCALE**

Notre formation *Panorama de l'actualité fiscale 2018* a été suivie par plus de 1 500 personnes.

Vous n'avez pas pu y assister...

Nous vous proposons un *kit pédagogique* comprenant :

Un recueil de fiches techniques (260 pages – Document relié – broché) abordant les nouveautés fiscales de nature législatives, doctrinales et jurisprudentielles.

Pour accéder au [plan détaillé](#) du document : **CLIQUEZ ICI**

Et une série de 30 [tableurs](#) permettant de réaliser des simulations à des fins pédagogiques.

Pour accéder à la liste des tableurs : **CLIQUEZ ICI**

Au tarif de 100 € HT (120 € TTC) – Frais d'envoi inclus

**POUR ACHETER CE KIT, MERCI DE CLIQUEZ ICI**