

Location d'un logement à l'associé de SCI : gare à l'abus de droit fiscal !



© 2021 Les Echos Publishing

Dans une affaire, une société civile immobilière (SCI) avait, grâce à un emprunt, acquit en 2013 un bien immobilier. Un bien dans lequel d'importants travaux avaient été réalisés. À noter que la SCI avait conclu le jour même de l'acquisition un bail d'habitation avec l'un de ses associés. Étant précisé que le montant mensuel du loyer avait été fixé à 500 €, puis à 1 000 € à l'issue des travaux de rénovation. Quelques années plus tard, par un avenant, le loyer avait été ramené à 800 €. Entre 2014 et 2017, la SCI avait été constamment déficitaire eu égard au niveau des intérêts d'emprunt et des frais de travaux de rénovation engagés qui ont dépassé les recettes tirées des loyers perçus.

À l'issue d'un contrôle fiscal, l'administration avait contesté les déclarations de résultats de la SCI et adressé une proposition de rectification. L'administration avait considéré que le bail, signé entre la SCI et l'associé, visait exclusivement à faire échec aux dispositions de l'article 15-II du Code général des impôts selon lequel les revenus des logements dont le propriétaire se réserve la jouissance ne sont pas soumis à l'impôt au titre des revenus fonciers et les charges afférentes à ces biens ne sont pas déductibles. Sur ce fondement, l'administration fiscale avait ainsi remis en cause les déficits fonciers déclarés au titre des années 2016 et

2017 par la SCI et avait mis en œuvre la procédure de l'abus de droit fiscal.

Saisie du litige, le Comité de l'abus de droit fiscal a relevé que le montant du loyer a, non seulement été fixé par la SCI à un niveau qui, eu égard aux charges déduites, notamment du fait des travaux engagés, rendait structurellement déficitaire son résultat, mais encore que ce loyer avait été révisé à la baisse en 2015 par rapport aux prévisions initiales du bail, aggravant ainsi le déficit constaté. En outre, le Comité a estimé que la SCI ne s'était pas comportée avec les associés comme avec des tiers et que les intéressés avaient ainsi disposé du bien comme s'ils en étaient les propriétaires occupants et s'étaient de la sorte placés dans une situation offrant les possibilités de sous-estimation des résultats fonciers. En conséquence, le Comité en a déduit que l'administration fiscale était fondée à remettre en cause les déficits fonciers déclarés par la SCI.

[Avis du Comité de l'abus de droit fiscal, affaire n° 2021-12, séance du 11 juin 2021](https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/3_Documentation/cadf/seance_cadf_5-2021_du_11_juin_2021.pdf)
https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/3_Documentation/cadf/seance_cadf_5-2021_du_11_juin_2021.pdf

© 2021 Les Echos Publishing