

SCI

Gare au traitement des plus-values immobilières

» L'exploitation commerciale de locations meublées par une SCI relève de l'impôt sur les sociétés et non de l'impôt sur le revenu

» En conséquence, l'associé ne peut bénéficier de l'abattement du régime des plus-values immobilières privées

Par LÉO MONÉGIER

 @LeoMonegier

 E-MAIL lmonegier@agefi.fr

Une SCI détenue par deux associés a acquis un terrain afin d'y réaliser une résidence de tourisme destinée à la location. Par bail commercial daté du 30 décembre 1997, la SCI a donné en location cette résidence à une SARL détenue par l'un des associés. En 2011, celui-ci a cédé les parts qu'il détenait respectivement au sein de la SCI et de la SARL. Après avoir subi un rehaussement de cotisations, le requérant a fait appel de la décision de rejet de sa demande de décharge devant la cour administrative d'appel de Marseille, soutenant que la SCI exerçait une activité civile du fait de « l'absence de propriété du mobilier garnissant les maisons louées, de son objet social et des stipulations du bail caractéristiques d'une location de locaux nus ». D'où la plus-value dégagée lors du rachat de ses parts sociales relevait donc selon lui du régime des plus-values immobilières des particuliers de l'article 150 U du code général des impôts (CGI), donnant droit à un abattement pour durée de détention.

Activité commerciale relevant de l'impôt sur les sociétés.

Si durant les années 2008 à 2011, l'ensemble des équipements garnissant les locaux ne figuraient pas à l'actif de la SCI, cette circonstance est « sans influence sur la commercialité de l'activité exercée par la SCI », pour la cour (1), qui estime que cette dernière est « passible de l'impôt sur les sociétés au titre de l'année vérifiée ». Consé-



NICOLAS PHILIPPE
avocat cabinet Bornhauser

quence, le requérant n'était donc pas fondé à se prévaloir de l'exonération de plus-values immobilières afférente au titre de l'abattement pour durée de détention prévue à l'article 150 VC du CGI. Une analyse qui, en soi, n'est « pas nouvelle », relève Nicolas Philippe, avocat associé au cabinet Bornhauser. Ainsi, la Haute juridiction

administrative considère de longue date que la mise en location d'un bail d'habitation meublé est soumise au régime des BIC, même s'il n'est pas propriétaire des meubles (2). « Il s'agit d'une application classique du principe selon lequel une SCI qui a une activité BIC doit être assujettie à l'impôt sur les sociétés », ajoute Paul Duvaux, avocat. La décision peut cependant interpellier, en premier lieu parce que « celui qui revendique le statut de location meublée doit prouver que le bail était meublé à la date de prise d'effet du bail en cours », selon Nicolas Philippe. En l'espèce, la cession de parts, objet du redressement fiscal, est intervenue en 2011 et les juges se sont fondés sur le fait que l'immeuble avait été meublé à l'origine du bail en décembre 1997. « Le bail d'origine était donc expiré à fin 2006. L'Administration fiscale aurait dû apporter la preuve qu'à la date de renouvellement en 2007, la location était toujours meublée. Un bail meublé perd cette qualité si le propriétaire enlève les meubles la veille de son renouvellement », analyse Nicolas Philippe.

Mobilier nécessaire à l'exploitation. « Le point central est le bail et ce n'est pas si évident si l'administration se basait uniquement sur la mention d'une résidence équipée, pour Paul Duvaux. Or le terme « équipé » est un peu vague. S'il n'y a pas suffisamment de meubles, on n'est pas en BIC. Il semble que le bail était en l'espèce très imprécis sur les meubles et il pouvait être prétendu que la location était en fait une location nue ». Par ailleurs, « le bailleur d'un établissement industriel ou commercial ne doit pas seulement garnir les locaux : il doit aussi fournir le matériel ou le mobilier 'nécessaire à son exploitation' ajoute Nicolas Philippe. Il ne suffit pas que le propriétaire ait disposé des meubles ou établi des agencements pour que la condition soit remplie ». Par exemple, concernant une maison de retraite médicalisée, il a été jugé que l'activité du bailleur ayant installé des douches et un portillon pour le passage piétons, motorisé le portail et équipé de matériel informatique et d'installations générales, mais oublié les lits médicalisés, n'était pas commerciale (3). Au-delà des difficultés liées aux SCI, cette décision est surtout une illustration supplémentaire des subtilités du meublé. « La paroi meublé/non meublé est très fine et les conséquences en cas d'erreur, lourdes pour l'exploitant », selon Nicolas Philippe. En effet, « le passage de la SCI à l'IS est une catastrophe fiscale : les amortissements sont réputés acquis mais pas pris en compte, et il n'est pas possible de réévaluer l'immeuble », conclut Paul Duvaux.

(1) CAA Marseille, 3ème ch., 11 juillet 2019

(2) CE, 10 juillet 1985

(3) CAA Bordeaux, 17 Mars 2015