



Prêt maison familiale pour accueil pro : comment faire travaux pro ?

Par **GAJ**, le **04/06/2024** à **11:14**

Bonjour à tous,

Soit des maisons personnelles de membres d'une même famille, associés dans une société d'origine familiale.

Les membres de cette famille prêtent chacun leur maison (depuis toujours) pour les relations d'affaires de la société (barbecues, apéritifs, rendez-vous d'affaire, réunions informelles, etc.). Le siège de la société, établi dans un vieil entrepôt aux accès difficiles, étant impropre aux réceptions professionnelles.

Les maisons sont en bon état et ne nécessitent pas de travaux, mais pour les réceptions d'affaires elles sont trop défraîchies et demandent quelques travaux de réhabilitation pour être amenées au niveau d'exigence des standards de qualité actuels.

Dans quelle rubrique passer les factures professionnelles de réhabilitation de ces maisons prêtées par les membres de la famille à la société commune, factures réglées par la société en compensation des prêts des maisons pour toutes ses réceptions ?

Comment articuler cela pour respecter la réglementation, la fiscalité, etc. ?

Merci pour tout conseil !

Par **Visiteur**, le **04/06/2024** à **14:31**

Bonjour

A mon humble avis, cela peut s'envisager dans le cadre d'un contrat de prêt de locaux.

Voyez votre expert comptable.

Par **GAJ**, le **04/06/2024** à **17:05**

Bonjour Scratch,

Mon expert-comptable me dit qu'il n'y a aucune solution.

(Mais mon expert-comptable ne voit jamais aucune solution à aucun niveau pour n'importe quelle question :-/)

C'est pour cette raison que je venais poser la question ici, en espérant qu'un intervenant me mette sur une piste de recherche, ce que vous venez de faire et je vous en remercie !

Par **john12**, le **04/06/2024** à **23:04**

Bonsoir,

Pour essayer de vous répondre, il faudrait préalablement préciser les points suivants :

Quelle est la forme, le régime fiscal, (BIC, IS) et la nature de l'activité exercée par la société ?

Combien de membres de la famille sont associés et prêtent leur maison ?

L'utilisation de chaque maison est-elle fréquente, régulière et pour quelles utilisations

(réceptions très occasionnelles ou fréquentes, utilisation régulière à titre de bureau, etc...) ?

Quel est le niveau de prix (approximatif) de chaque réhabilitation envisagée ?

Dans l'attente éventuelle de vos précisions,

Cordialement

Par **GAJ**, le **05/06/2024** à **08:33**

Bonjour et merci de votre intérêt pour ma question.

[quote]

Quelle est la forme, le régime fiscal, (BIC, IS) et la nature de l'activité exercée par la société ?

[/quote]

Société Civile à l'IS exerçant maintenant en bailleur privé (ancien maçon constructeur), les activités vont être étendues à de la promotion/rénovation via de l'achat/revente.

[quote]

Combien de membres de la famille sont associés et prêtent leur maison ?

[/quote]

2 associés, cousins germains, chacun avec leur maison, qui la prêtent "en entreprise de famille" régulièrement depuis des décennies. (on a des traces de l'utilisation systématique de ces maisons par l'entreprise familiale depuis les années 1960, quand la société était encore une SNC)

[quote]

L'utilisation de chaque maison est-elle fréquente, régulière et pour quelles utilisations (réceptions très occasionnelles ou fréquentes, utilisation régulière à titre de bureau, etc...) ?

[/quote]

À titre de bureau depuis 2 ans : une des deux maisons quotidiennement, y compris les weekends.

À titre de réception : occasionnelle pour une des 2 maisons, et très fréquente pour celle qui sert aussi de bureau (réception de collaborateurs et/ou partenaires quasi quotidienne).

[quote]

Quel est le niveau de prix (approximatif) de chaque réhabilitation envisagée ?

[/quote]

Des aménagements de toilettes et cuisines, ainsi que des tonnelles d'ombrage pour les deux maisons et aménagements de bureaux pour une des deux (environ 10 000 € pour une, et peut-être 20 000 à 30 000 € pour l'autre).

Merci encore pour le temps que vous prendrez à me répondre !

Par **john12**, le **05/06/2024 à 18:49**

Bonsoir,

Je comprends que votre expert-comptable s'interroge sur le montage envisagé qui n'est, pour le moins, pas classique et qui peut présenter des risques fiscaux, pareille situation ayant le don d'attirer l'attention du Fisc.

Si j'ai bien tout compris, votre interrogation porte sur une SCI soumise à l'IS, composée de 2 associés, cousins germains, société qui a, pour l'instant, une activité de location de locaux d'habitation meublés et(ou) équipés, pour des réunions ou séjours d'affaires, les maisons d'habitation étant mise à disposition de la SCI, par les 2 associés, avec, pour seule rémunération, la prise en charge de dépenses modérées de rénovation.

Le problème fiscal me semble découler du fait que vous considérez la mise à disposition des maison comme une espèce de prêt à usage, **non rémunéré donc et non fiscalisé**, alors même que des travaux d'amélioration seront engagés et payés par la société, lesdits travaux pouvant valoriser le capital des associés.

La prise en charge des travaux pourrait être assimilée à un loyer imposable, au titre des BIC, s'agissant de location meublée et non de location de locaux nus. Comme les travaux seront

payés par une société soumise à l'IS, la prise en charge, par la SCI, du coût des travaux qui valorise le patrimoine des associés pourrait être considérée, au niveau de la société, comme un

avantage occulte attribué aux associés, en application de l'[article 111 c du CGI](#), ce qui permettrait, en l'absence de formalisation de la situation, la réintégration des charges correspondantes au résultat social et l'imposition des avantages correspondants au nom des associés bénéficiaires, en qualité de revenus distribués, après application de la majoration de 25% prévue par l'[article 158-7-2° du CGI](#), sans préjudice des intérêts de retard et éventuellement

des majorations.

L'orthodoxie fiscale voudrait donc que soient conclus des baux de location entre les associés et la société, sur la base d'un loyer normal, les améliorations nécessitées par l'exploitation sociale pouvant être mises à la charge de la société. Bien sûr, cette hypothèse impliquerait l'inscription des associés comme loueurs de locaux meublés, en LMNP ou LMP, suivant les recettes de location et les autres revenus des bailleurs. Les loyers seraient, bien évidemment, déductibles des résultats de la SCI locataire. Je comprends que cette option n'a pas votre faveur.

Dans le cadre de la discussion, Scratch a évoqué la solution d'un prêt de locaux que j'ai qualifié, plus haut, de prêt à usage. Je vous ai fait part de mes craintes ci-avant. Je n'y reviens pas. Peut-être serait-il possible de formaliser un prêt à usage, dûment enregistré auprès du service des impôts de l'enregistrement, afin de lui donner date certaine. Ce contrat de prêt pourrait prévoir l'absence de loyers et la mise à la charge de la société des travaux d'amélioration nécessaires à l'activité de la société, avec précision que ces améliorations deviendraient, sans indemnité, la propriété des associés bailleurs, au terme du bail. L'administration fiscale considère que le profit imposable résultant de la remise gratuite des améliorations, au terme du bail, est égal à la valeur réelle des aménagements transférés aux propriétaires. Or, il est probable que la valeur de l'immeuble ne serait pas nettement améliorée, du seul fait des petits travaux envisagés, pris en charge par la société, ce qui pourrait, peut-être, permettre d'éviter la déclaration d'un avantage, en fin du bail.

Dans cette hypothèse, les travaux de mise à niveau des maisons seraient normalement passés en charge, au niveau de la société (réparation, amélioration, compte 6152 par exemple), conformément aux dispositions du prêt à usage.

Je vous ai fourni des pistes de réflexion. Je vous conseille de réfléchir, avec votre comptable, à la solution optimale et la plus sûre, si vous cherchez la sécurité et ne voulez pas prendre de risques.

Je reste disponible, si besoin,

Bonne fin de journée

Par **GAJ**, le **05/06/2024** à **19:32**

Bonsoir John12,

Et merci infiniment d'avoir pris le temps de m'expliquer tout ceci, que je vais bien sûr étudier avec attention.

Pour vous préciser les choses afin d'être plus exact dans ma description, ce n'est pas une SCI mais une SC, qui est bailleur privé d'appartements et de locaux commerciaux nus uniquement.

Mais je comprends que les maisons, prêtées pour les réceptions, seraient dans ce cas considérées comme locations meublées puisqu'elles sont effectivement équipées, et que

leurs équipements serviraient effectivement aux réceptions en question.

Je vous avoue que les subtilités actuelles me semblent vraiment exister pour compliquer la vie des petites entreprises, car ces maisons servaient ainsi depuis des décennies dans une famille qui ne vit que pour son entreprise, et il me semble que les choses dans le temps n'étaient pas si compliquées : le "patron" et son frère maître d'œuvre recevaient les clients et autres partenaires chez eux, et personne, pas même le comptable ni le fisc, n'y trouvait rien à redire.

C'est peut-être pour cette raison - cette simplicité fiscale et administrative - que les "trente glorieuses" purent l'être, glorieuses, justement.

Quoi qu'il en soit je vous remercie encore pour toutes ces pistes à étudier.

Par **john12**, le **05/06/2024** à **19:56**

La SC (et non SCI, mais cela ne change pas grand chose, dès lors qu'elle est soumise à l'IS) est donc propriétaire d'appartements et de locaux commerciaux nus. Comme vous n'aviez rien dit à ce sujet, je pensais que sa seule activité consistait à louer les maisons des associés. Je comprends mieux désormais.

Le problème est la réalisation, par la SC, de travaux dans les maisons des associés, travaux revenant aux propriétaires, par accession. Je suppose que vous n'aviez jamais, jusqu'à présent, passé, dans les charges de la SC, des factures de travaux concernant les maisons des associés et si c'est bien ça, il ne pouvait pas y avoir de problème, évidemment, à utiliser la maison des associés pour des réunions professionnelles, dans la mesure où les comptes de la SC n'étaient pas impactés.

Sinon, je suis d'accord avec vous, pour dire que la fiscalité n'est pas simple et qu'elle ne facilite pas la vie des petites entreprises.

Cdt

Par **GAJ**, le **07/06/2024** à **12:19**

Bonjour John12,

Je reviens vers vous pour une raison pratique...

Quelle est la bonne façon de procéder pour :

[quote]

formaliser un prêt à usage, dûment enregistré auprès du service des impôts de l'enregistrement

[/quote]

Est-ce une formalité qu'on peut faire en ligne ?

Merci encore pour votre aide !

Par **john12**, le **07/06/2024** à **16:36**

Bonjour,

La présentation volontaire à l'enregistrement du contrat de prêt (à usage en l'espèce) ne peut pas être faite en ligne. Le contrat doit être rédigé par vous, ou par vos conseils, de préférence et présenté au service de l'enregistrement de votre centre des finances publiques. La formalité est soumise, en principe, à un droit fixe de 125 €. L'avantage de l'enregistrement est qu'il donne date certaine, ce qui permet, en cas de contrôle fiscal, de prouver que l'acte n'a pas été rédigé, pour les seuls besoins du contrôle.

Cordialement

Par **GAJ**, le **07/06/2024** à **19:49**

Bonsoir,

Merci beaucoup pour toutes ces pistes et ces précisions !

Bien cordialement,
GAJ

Par **Marck.ESP**, le **07/06/2024** à **20:59**

Message-arnaque de proposition de crédit "facile" effacé et membre exclu.

Par **john12**, le **07/06/2024** à **21:02**

Merci Marck, d'avoir supprimé ce message publicitaire et d'arnaque possible qui pollue la discussion.