



## Montage SCI à l'IR et location meublée

Par **so\_human**, le **08/06/2022** à **10:24**

Bonjour à tous,

J'ai une petite question sur un montage, afin de savoir si ce serait légal.

J'envisage d'acheter des locaux (1 local commercial et 1 logement) par le biais d'une SCI à l'IR (afin de pouvoir à terme bénéficier des avantages liés à la revente avec plus-values), mais comme je souhaite entre temps louer en meublé le logement, j'aurais souhaité savoir si je peux louer ou mettre le logement à disposition d'une SCI à l'IS que je possède afin qu'elle puisse le sous louer en meublé ?

J'espère avoir été assez clair dans mon explication.

Merci !

Stéphane

Par **Marck.ESP**, le **08/06/2022** à **12:35**

Bonjour

J'espère que John12 verra votre sujet, car vous avez besoin d'un bon fiscaliste (je lui fait un signe)..

Pour ma part, je pense que ce n'est pas sans risque, car un locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement, à *moins d'obtenir l'accord écrit du bailleur* et même dans ce cas, je pense que le fisc cherchera la faille.

Par **john12**, le **08/06/2022** à **21:21**

Bonsoir,

La SCI translucide soumise à l'IR peut très bien louer le logement nu à la SCI à l'IS, pour autant que le bail autorise la sous-location meublée par le preneur. En pareil cas, les loyers relèveraient toujours des revenus fonciers et la SCI ne risquerait pas l'assujettissement à l'IS

prévu pour les SCI ayant une activité commerciale dont les recettes dépassent 10 % du CA total.

Je ne conseillerais pas une mise à disposition gratuite du logement, car l'administration serait en droit, sur le fondement de l'article 30 du CGI, de réintégrer la valeur locative réelle du logement aux revenus bruts fonciers, nonobstant la gratuité de la mise à disposition. En effet, la mise à disposition gratuite ne devrait pas pouvoir bénéficier de l'exonération prévue par l'article 15 du CGI, en faveur des logements dont le propriétaire se réserve la jouissance, dès lors que le logement serait mis à disposition d'une société IS pour les besoins d'une activité commerciale, au sens fiscal et non pour les besoins privés des membres de la SCI bailleresse.

Bien cordialement

Par **so\_human**, le **09/06/2022** à **19:10**

Merci John12.

(et merci Marck également 😊)

Y-a-t-il des choses à mettre à tout prix en place (mise à part d'autoriser la sous location) ? (en terme de durée, de loyer minimum...)

Ne serais-je obligé de louer en bail commercial ?

(en fait je demande, car une personne m'a dit que depuis 2019, l'administration faisait la guerre à des montages à but principalement fiscal et les considérer comme des abus)

Cordialement

Stéphane

Par **john12**, le **09/06/2022** à **21:36**

Bonsoir,

Je ne suis pas un spécialiste des baux, mais un ancien praticien de la fiscalité. Je vous donne donc mon avis, en matière de fiscalité que j'ai pratiquée, lorsque j'étais en activité.

Pour que la location nue du logement d'habitation ne puisse être considérée comme ayant un caractère commercial, conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat, ce qui entrainerait imposition à l'IS de la SCI bailleresse, **il faut que les conditions financières du contrat de location ne conduisent pas la SCI bailleresse à participer effectivement à la gestion ou aux résultats de l'entreprise locataire**. Le loyer ne doit donc pas être fixé en fonction des résultats ou du CA de la SCI locataire et il doit être effectivement payé. Il faudrait donc prévoir

un loyer fixe correspondant à la valeur locative réelle. Ce loyer entrerait, bien sûr, dans les revenus fonciers de la SCI bailleresse et il constituerait une charge pour la SCI locataire.

Si ces prescriptions sont respectées, je ne vois pas d'abus de droit dans ce schéma. Il est vrai que la procédure de l'abus de droit a été étendue, depuis le 1er janvier 2021, via l'article L64A du Livre des procédures fiscales, aux opérations ayant un but principalement fiscal et plus seulement exclusivement fiscal. Mais, en l'espèce, les opérations seraient bien réelles et assez classiques et elles ne conduiraient pas forcément à réduire ou éluder l'impôt, mais simplement à permettre à la SCI bailleresse de rester soumise à l'IR.

Concernant la nature du bail, s'agissant de la location nue d'un logement d'habitation, le contrat ne pourrait et ne devrait pas revêtir la forme commerciale.

Si vous avez un comptable ou conseil, vous pourriez lui parler de cela. Vous pouvez, aussi, si vous doutez, poser la question à l'administration fiscale, dans le cadre d'un rescrit, en lui exposant simplement la situation de fait, sans insister toutefois sur la motivation finale des opérations. Dans la mesure où l'administration valide formellement le montage, elle ne peut plus revenir sur sa prise de position (article L80B du livre des procédures fiscales).

Bien cordialement

Par **so\_human**, le **09/06/2022** à **23:11**

Merci beaucoup pour ces explications complètes.

Je vais en effet essayer de me rapprocher d'un comptable car celle que j'ai actuellement ne maîtrise pas le sujet.

Cordialement