

Dernière mise à jour le 02 janvier 2025

SCI et location d'un bien à un associé

Possibilité d'être locataire de sa propre SCI Il est possible d'être locataire d'un bien qui appartient à la SCI, dont la personne est associée. Se louer à soi-même est possible. Cette location peut être en tant que résidence principale à titre gracieux ou onéreux.

Sommaire

- Possibilité d'être locataire de sa propre SCI
- Précaution d'usage
- Mise à disposition gratuite du bien au profit des associés
- SCI à l'IR (Impôt sur le Revenu)
- SCI à l'IS (Impôt sur les Sociétés)
- Les conséquences
- Location à titre onéreux au profit des associés
- Quels sont les risques ?
- Un peu d'histoire
- Exemple :
- A noter

Possibilité d'être locataire de sa propre SCI

Il est possible d'être locataire d'un bien qui appartient à la SCI, dont la personne est associée. Se louer à soi-même est possible.

Cette location peut être en tant que résidence principale à titre gracieux ou onéreux.

Précaution d'usage

Afin d'éviter l'abus de droit, la location se fait, selon les mêmes conditions qu'une location en SCI avec un tiers.

La formalisation par la signature d'un bail, mentionnera la durée du contrat conforme à la loi pour la location en SCI.

La mise à disposition du bien de la SCI au profit d'un ou plusieurs associés, se fait à titre gratuit ou onéreux.

Mise à disposition gratuite du bien au profit des associés

Deux cas avec leurs conséquences.

SCI à l'IR (Impôt sur le Revenu)

Une SCI ne perçoit pas de revenus,

Article 15-II du CGI (Code Général des Impôts)

« II. – Les revenus des logements dont le propriétaire se réserve la jouissance ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu... »

La SCI présente un résultat nul, elle ne peut pas déduire les charges.

SCI à l'IS (Impôt sur les Sociétés)

Pour l'associé concerné, c'est un avantage en nature. Le montant correspondant sera imposable pour l'associé.

La SCI le comptabilise comme produit imposable. Les charges de la SCI seront déductibles et ses résultats imposables à l'IS.

Conséquences

La location d'une résidence principale par la SCI fait perdre :

- Pour la succession, la déduction de 20% sur les droits de succession, et le droit d'occupation pour le conjoint survivant.
- Pour l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) perte de

l'abattement de 30%.

Les conséquences

Location à titre onéreux au profit des associés

L'associé qui occupe le bien verse un loyer à la SCI pour l'occupation dudit bien. Le montant du loyer est imposable dans la SCI et les charges de la société sont déductibles. Et pour les associés l'imposition se fera dans la catégorie des revenus fonciers.

Conditions de la location onéreuse

- Formaliser un contrat de bail entre l'associé et la SCI.
- Une durée du bail respectant les délais légaux.

Les loyers perçus constituent des revenus pour la SCI. Ils sont imposables. Les charges relatives à l'entretien sont déductibles.

Occupation à titre gratuit : conséquences

Dans ce cas, la SCI se prive de revenus locatifs. Cette location ne doit pas léser la SCI.
Un déficit foncier avec les charges, peut survenir.

SCI à l'IR :

Les charges d'entretien du bien ne peuvent pas être déduites, en effet, pas de revenus, pas de charges.

Avec une occupation gracieuse d'un bien comme résidence principale, il devient impossible de déduire les charges correspondant à la location sur les revenus fonciers.

Quels sont les risques ?

Dans l'hypothèse où une telle location à un associé de la SCI, est considérée comme réalisée dans le but d'alléger les charges fiscales, l'administration fiscale peut qualifier l'opération d'abus de droit.

Un peu d'histoire

Avec la loi de juillet 1914, le législateur a considéré que le propriétaire bénéficiait d'un avantage en nature, puisqu'il disposait d'un logement sans avoir de loyers à régler pour se loger, contrairement au locataire.

Depuis cette loi n'a plus lieu d'être, la loi du 23 décembre

1964 y a mis fin.

Imposer un revenu correspondant à la valeur locative réelle du logement aurait, pour corolaire pour le propriétaire, pouvoir déduire des travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration.

Fort de ce constat, et face à l'impossibilité pour le propriétaire occupant le logement, de prétendre à cette déduction, certains ont mis au point un schéma de montage (fiscalement sujet à l'abus de droit).

Création d'une SCI qui, devient propriétaire du logement, et le donner en location à un associé, puis imputer les dépenses de travaux sur les loyers perçus, et s'il y a un déficit, il sera imputé sur les autres revenus dans la limite de 10 700 € par an.

Un tel montage peut être considéré comme un abus de droit, par l'administration, puisqu'il est exclusivement fiscal.

Exemple :

Arrêt de la Cour administrative d'appel de Nantes du 9 juill. 2024 (req. n° 23NT01346).

Dans cette affaire, une personne a créé une SCI pour acquérir un bien immobilier. Une partie de l'immeuble lui était donné en location.

Pour le Conseil d'Etat :

L'abus de droit est constitué si les éléments suivants sont présents :

- Le contrôle exclusif ou presque de la S.C.I. par l'associé occupant du logement
- Le délai entre la création de la SCI, l'acquisition de la résidence, et la location
- Le bien concerné est le seul bien de la société.

« Les revenus des logements dont le propriétaire se réserve la jouissance ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu et qu'ainsi, ... les charges afférentes à ces logements ne peuvent pas venir en déduction pour la détermination du revenu net global imposable du propriétaire ».

A noter

Louer soi-même un bien de sa SCI, en créant un déficit foncier est souvent considéré comme un abus de droit.

Détenir le logement principal dans une SCI, participe à une stratégie patrimoniale.