

Dernière mise à jour le 21 juin 2018

Exercice occasionnel d'une activité de loueur en meublé par une SCI

CAA de Marseille 3 mai 2018 n°17MA02084 Une SCI est généralement translucide et est soumise au régime des sociétés de personnes. Ainsi, l'impôt sur les bénéfices n'est pas ...

Sommaire

- Contexte de l'affaire
- CAA de Marseille 3 mai 2018 n°17MA02084
- Extraits de l'arrêt

Contexte de l'affaire

CAA de Marseille 3 mai 2018 n°17MA02084

Une SCI est généralement translucide et est soumise au régime des sociétés de personnes. Ainsi, l'impôt sur les bénéfices n'est pas du par la société mais par les associés, en fonction de la quote-part de résultat leur revenant.

La quote-part revenant aux associés particuliers doit être déterminée en fonction des règles des revenus fonciers lorsque l'activité exercée par la société est la location nue.

La SCI peut être néanmoins soumise à l'IS si :

- elle exerce une option,
- elle exerce une activité commerciale représentant au moins 10% de son chiffre d'affaires.

La location meublée étant assimilée à une activité commerciale, le fait pour une SCI d'exercer celle-ci rendent applicables les règles de l'IS.

En l'espèce, une SCI à l'IR avait acquis une propriété dans le Sud de la France. A l'issu d'une vérification de comptabilité, l'administration considéra que la société exerçait une activité commerciale occulte de loueur en meublé et la soumit à l'impôt sur les sociétés au titre des exercices 2009, 2010 et 2011.

La Cour administrative d'appel remet en cause la position de l'administration, au motif que la SCI a détenu la villa durant 10 ans sans la donner en location, qu'elle a souhaité vendre ce bien en 2008 et qu'elle l'a, finalement, donné en location à deux reprises à une même personne, qui était intéressée par son acquisition.

Par conséquent, la société n'avait pas volonté d'exploiter un fonds de commerce et de se constituer une clientèle et la location meublée n'était pas habituelle.

Extraits de l'arrêt

3. Considérant qu'une société civile qui donne habituellement en location des locaux garnis de meubles doit être regardée comme exerçant une activité commerciale au sens des dispositions de l'article 34 du code général des impôts ; qu'à raison

de cette activité elle doit être assujettie à l'impôt sur les sociétés en application des dispositions du 2 de l'article 206 du même code ;

4. Considérant qu'il résulte de l'instruction que la SCI X a loué, en meublé, la villa " Anne-Sophie " durant la période allant du 20 juillet 2009 au 20 août 2009 et durant la période allant du 10 juillet 2011 au 1er septembre 2011 ; que la société requérante qui a acquis la villa en cause en 1999, l'a donc détenue pendant dix ans sans la donner en location ; qu'il n'est pas contesté qu'elle a souhaité vendre ce bien en 2008 et qu'elle l'a, finalement, donné en location à deux reprises à une même personne, qui était intéressée par l'acquisition de la villa ; que si à compter du 27 février 2009, la société a donné un mandat non exclusif à l'agence Y afin de mettre en location sa propriété, elle n'a conclu aucun autre mandat de recherche de locataires saisonniers ; que, dans ces circonstances, en l'absence de volonté de la société d'exploiter un fonds de commerce et de se constituer une clientèle, la société requérante ne peut être regardée comme ayant donné habituellement en location des locaux meublés et donc comme ayant exercé une activité commerciale ; que par suite, l'administration fiscale n'était pas fondée à l'assujettir sur ce fondement à l'impôt sur les sociétés ainsi qu'à la contribution sur les revenus locatifs ;

Cour de cassation du 03 mai 2018, arrêt n°17MA02084

L'activité de location meublée ne rend pas exigible l'IS dans une SCI si elle est exercée à titre exceptionnel. Ici, la Cour ne s'est pas fondée sur le critère objectif du seuil de 10% mais sur un ensemble d'éléments démontrant que l'activité litigieuse n'était pas habituelle.