

Dernière mise à jour le 19 février 2019

Une Société civile met à disposition gratuitement un actif immobilier aux associés

Une Société civile met à disposition gratuitement un actif immobilier aux associés La jurisprudence, déjà abondante sur le sujet s'enrichit. Dans ce cas, quel est l'impact de la mise à ...

Sommaire

- Contexte de l'affaire
- Sur le plan civil
- Quels sont les faits
- Sur le plan fiscal

Contexte de l'affaire

Une Société civile met à disposition gratuitement un actif immobilier aux associés

La jurisprudence, déjà abondante sur le sujet s'enrichit.

Dans ce cas, quel est l'impact de la mise à disposition d'associés d'un bien immobilier via une société civile.

Sur le plan civil

Nous sommes dans les circonstances, de la mise à disposition d'un actif social au profit des associés.

Qu'en est-il de l'application du régime primaire sur le logement de famille détenu via une SCI

La cour de cassation a statué dans une décision du 14 mars 2018 (Cass. 1re civ. n°17-16482), sur la mise à disposition au profit d'un associé, et sur les incidences générées.

Quels sont les faits

En l'espèce, Il s'agit d'une résidence principale détenue par un couple par le biais d'une SCI (société civile immobilière).

Monsieur, en accord avec les statuts, gérant et associé majoritaire, procède à la vente du bien (détenu par la SCI).

Madame, quant à elle, s'oppose à la vente. Elle met en avant l'article 215 du code civil 3 « **les époux ne peuvent l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assuré le logement de la famille, ni des meubles meublants dont il est garni. Celui des deux qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut en demander l'annulation...** ».

Et à ce titre, elle demande la nullité de l'acte. Monsieur pour sa part soutient que l'article ne s'applique pas au logement détenu via la société civile.

L'affaire est portée devant la Cour de cassation.

Madame n'obtient pas gain de cause.

La Cour rejette son pourvoi au motif que « [...] lorsque ces droits appartiennent [ndlr : droit de propriété sur l'habitation] à une SCI dont l'un des époux au moins est associé, que celui-ci soit autorisé à occuper le bien en raison d'un droit d'associé ou d'une décision prise à l'unanimité de ceux-ci [...] »

La Cour conclut « qu'après avoir souverainement estimé qu'il n'était justifié d'aucun bail, droit d'habitation ou convention de mise à disposition de l'appartement litigieux par la SCI au profit de ses associés, la cour d'appel en a exactement déduit que l'épouse ne pouvait revendiquer la protection accordée par l'article 215, alinéa 3, du code civil au logement de la famille ».

En l'occurrence, les dispositions de l'article 215 ne trouvent à s'appliquer que si l'associé est autorisé à occuper le bien :

- via une clause statutaire
- ou via une décision en assemblée générale adoptée à l'unanimité.

Ce qui n'était pas le cas en l'espèce, dans le cas étudié.

Sur le plan fiscal

Quid du loyer « fictif », est-il à déclarer ou non

Si la SCI met gratuitement à la disposition de ses associés l'un de ses biens, il faut distinguer suivant que la SCI est soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) ou non.

Cas d'une SCI soumise à l'IS

Le loyer « fictif » est analysé comme un revenu donnant lieu à imposition, au risque d'être qualifié comme un « acte anormal de gestion », c'est-à-dire un acte contraire à ses intérêts de la SCI

SCI soumise à l'IR, la mise à disposition gratuite par la SCI non soumise à l'IS n'entraîne pas pour le fisc de perception de l'impôt sur le revenu des loyers qui auraient pu être perçus, à condition toutefois que l'immeuble soit à usage d'habitation, et non un bien de rapport.

Cour de cassation du 14 mars 2018, arrêt n°Cass. 1re civ. n°17-16482

Une rédaction précise à la fois de l'objet de la société, et de ses statuts, pour prévoir la possibilité d'une mise à disposition des actifs sociaux au profit d'un ou des associés.

Une détermination précise du pouvoir de décider du droit de mettre à disposition.

Les modalités de ces décisions : gérant seul, ou avec l'autorisation préalable prise en AG (assemblée générale)

Ici la mise à disposition est dans le cadre d'une SCI à l'IR, et le bien est à usage de résidence principale: donc sur le plan fiscal, il n'y a pas lieu de tenir compte d'un loyer "fictif".