

Dernière mise à jour le 03 juillet 2023

SCI: location en meublé indirecte et assujettissement à l'IS retoqué

Une SCI a fait l'objet d'un contrôle sur pièces. Pour l'administration : - Les recettes retirées de la location de la maison à usage d'habitation devaient être soumises à l'impôt sur ...

Sommaire

- Contexte de l'affaire
- Commentaire de LégiFiscal

Contexte de l'affaire

Une SCI a fait l'objet d'un contrôle sur pièces.

Pour l'administration :

- Les recettes retirées de la location de la maison à usage d'habitation devaient être soumises à l'impôt sur les sociétés, (par suite du caractère habituel de l'exploitation commerciale de ce bien)
- Requalification de la cession faite, d'un de ses biens immobiliers de « plus-de-value de cession d'éléments d'actifs immobilisés ».

La SCI a été assujettie à des cotisations supplémentaires d'impôt sur les sociétés.

Une réclamation préalable est rejetée par l'administration.

Le TA (Tribunal Administratif) de Toulon a rejeté sa demande tendant à ce qu'il prononce la décharge des cotisations supplémentaires d'impôt sur les sociétés.

La SCI relève appel du jugement.

Aux termes du 2 de l'article 206 du CGI, relatif à l'impôt sur les sociétés : " Sous réserve des dispositions de l'article 239 ter, les sociétés civiles sont également passibles dudit impôt, même lorsqu'elles ne revêtent pas l'une des formes visées au 1, si elles se livrent à une exploitation ou à des opérations visées aux articles 34 et 35 () ".

Une société civile :

- Qui met habituellement en location des locaux garnis de meubles doit être regardée comme exerçant une activité commerciale au sens de l'article 34 du CGI
- Elle est donc passible de l'impôt sur les sociétés.

Concernant l'activité de location :

Les locaux meublés ont été loués à plusieurs reprises

La durée de la location est sans incidence sur « le caractère habituel et non occasionnel ».

Pour l'administration fiscale :

- La SCI a loué, en meublé, la maison dont elle est propriétaire, chaque fois pour une durée d'un mois, par le biais

d'annonces parues sur un site de locations immobilières.

Pour l'instruction

- Il n'est pas prouvé que la SCI aurait elle-même fait la publicité ou encore perçue les sommes issues de la location.
- La SCI a loué son bien à M. A C et Mme B C, associés minoritaires de la SCI, par des baux avec un bien à l'état nu.

En l'espèce, les locataires ont garni le bien de meubles, l'ont eux-mêmes sous-loué, et ils ont déclaré les revenus locatifs, comme des revenus redevables de l'impôt sur le revenu.

La SCI dépose des déclarations de revenus mentionnant des recettes locatives encaissées à son nom, soit de celles issues de la location du bien, nu, aux intéressés, soit de recettes locatives autres, sans lien avec cette dernière.

Donc la SCI ne pouvait être regardée comme exerçant une activité commerciale et qu'elle n'était pas redevable de l'IS (Impôt sur les Sociétés).

Donc dans le prolongement, l'administration a requalifié, à tort, la cession du terrain réalisée, de plus-de-value de cession d'éléments d'actifs immobilisés et mis à sa charge des impositions sur les sociétés à ce titre.

Décide :

Article 1er : Le jugement du 23 novembre 2020 du tribunal administratif de Toulon est annulé.

Article 2 : La SCI La ferme du cheval est déchargée des cotisations supplémentaires d'impôt sur les sociétés auxquelles elle a été assujettie au titre des exercices clos en 2008 et 2009.

Article 3 : L'État versera à la SCI La ferme du cheval noir une somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le présent arrêt sera notifié à La SCI La ferme du cheval noir et au ministre de l'Économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique.

Cour de cassation du 31 mars 2023, pourvoi n°(CAA Marseille, 31 mars 2023, n° 21MA00318)

Commentaire de LégiFiscal

Ici il s'agit d'une location nue à l'année et une sous-location saisonnière en meublé.

Il s'agit des locataires de la SCI qui ont eux-mêmes sous-loué le bien, pas la SCI.