

14ème législature

Question N° : 67211	De M. Jean-Paul Bacquet (Socialiste, républicain et citoyen - Puy-de-Dôme)	Question écrite
Ministère interrogé > Finances et comptes publics		Ministère attributaire > Finances et comptes publics
Rubrique > sociétés	Tête d'analyse > sociétés civiles immobilières	Analyse > location. revenus. taxation.
Question publiée au JO le : 21/10/2014 Réponse publiée au JO le : 11/08/2015 page : 6166		

Texte de la question

M. Jean-Paul Bacquet attire l'attention de M. le ministre des finances et des comptes publics sur la fiscalité applicable à la location saisonnière d'une résidence secondaire détenue par une société civile. Une société civile donnant habituellement en location des locaux garnis de meubles est regardée comme exerçant une activité commerciale au sens de l'article 34 du CGI et est, par suite, redevable de l'impôt sur les sociétés (CGI, art. 206, al. 2), ceci même en cas de location estivale sur trois années uniquement pour une habitation (Conseil d'État, 28 déc. 2012). Cette solution peut apparaître pénalisante pour lesdites sociétés civiles, voire même, pour certaines, de nature à décourager la déclaration des revenus concernée. Ces sociétés plaident alors pour une prise en compte des revenus dans la catégorie des revenus fonciers, qui rejoindrait par-là la solution selon laquelle une location meublée, en particulier saisonnière, n'est pas une activité commerciale - la prise en compte fiscale faisant exception - et encouragerait d'avantage la déclaration volontaire. C'est pourquoi il lui demande quelle est sa position sur cette question.

Texte de la réponse

En application du 2 de l'article 206 du code général des impôts (CGI), les sociétés civiles qui exercent une activité commerciale sont passibles de l'impôt sur les sociétés. En vertu d'une jurisprudence ancienne et constante (notamment arrêt du Conseil d'État n° 84803 du 10 juillet 1925), les revenus tirés de la location de locaux d'habitation meublés exercée à titre habituel relèvent de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux au sens de l'article 34 du CGI, à la différence de ceux issus de la location nue qui relèvent de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Le caractère habituel de l'activité résulte des circonstances de fait qu'il convient d'apprécier dans chaque cas particulier. Une location saisonnière est notamment regardée comme exercée à titre habituel dès lors qu'elle se renouvelle (CE arrêt du 28 décembre 2012 n° 347607, 3è et 8è s. -s, min, . c/ SCI Le Mas des Sources). Par conséquent, une société civile, qui pratique de manière habituelle la location saisonnière des locaux garnis de meubles exerce une activité commerciale et se trouve donc assujettie de plein droit à l'impôt sur les sociétés (RM Mauger n° 15286, JO AN du 20 novembre 1989, p. 5081). Cette conséquence découle de la simple application des règles de droit commun, les sociétés civiles n'ayant pas vocation à développer des activités commerciales. Toutefois, la doctrine fiscale (paragraphe 320 et 330 du BOI-IS-CHAMP-10-30-20120912 consultable sur le site www.bofip.impots.gouv.fr) prévoit une tolérance : les sociétés civiles, qui exercent une activité commerciale accessoire, peuvent continuer à relever de l'impôt sur le revenu tant que le montant hors taxes de leurs recettes de nature commerciale n'excède pas 10 % du montant de leurs recettes totales hors taxes. Cette mesure de tempérament qui permet aux sociétés civiles d'exercer des activités commerciales accessoires est de nature à répondre aux préoccupations exprimées par l'auteur de la question. Par



ailleurs, les règles de détermination de l'assiette imposable et les taux d'imposition de l'impôt sur les sociétés ne sont pas nécessairement pénalisants par rapport à ceux applicables aux revenus fonciers relevant de l'impôt sur le revenu. Ainsi, les immeubles peuvent faire l'objet d'amortissements selon les règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux et les bénéfices de l'activité sont imposés au taux réduit de 15 % pour leur fraction n'excédant pas 38 120 € (sous réserve d'un chiffre d'affaires de moins de 7,63 millions d'euros et d'un capital entièrement libéré et détenu, pour 75 % au moins, par des personnes physiques). Enfin, il appartient au contribuable d'adopter la forme sociale la mieux adaptée aux activités qu'il souhaite exercer. Par conséquent, il n'est pas envisagé de modifier la législation actuelle suffisamment souple pour s'adapter à la situation de chaque cas particulier.