



## ACQUISITION DE PARTS DÉMEMBRÉES DE SCI : DES INTÉRÊTS D'EMPRUNTS NON DÉDUCTIBLES POUR LE NU-PROPRIÉTAIRE !

Un arrêt rendu par le Conseil d'État le 24 février 2017 confirme la doctrine administrative selon laquelle le nu-proprétaire des parts d'une société civile détenant un immeuble loué nu ne peut pas déduire les intérêts d'emprunt du prêt contracté pour acquérir la nue-proprété desdites parts.

En vertu du principe de transparence fiscale qui caractérise les sociétés de personnes telles que les sociétés civiles à l'impôt sur le revenu, cette solution est étonnante.

Ainsi, cet arrêt nous donne l'opportunité de revenir sur la déductibilité ou non, par le nu-proprétaire des intérêts d'emprunt lorsqu'il acquiert un immeuble loué nu (I) ou, lorsqu'il fait l'acquisition de la nue-proprété de parts d'une société civile détenant un immeuble loué nu (II).

### 1- ACQUISITION EN DIRECTE : DÉDUCTIBILITÉ DES INTÉRÊTS D'EM- PRUNT POUR LE NU-PROPRIÉTAIRE

Lorsqu'un bien immobilier démembré est loué nu, les loyers sont imposables au nom du seul usufruitier dans la catégorie des revenus fonciers. Il est admis que ce dernier puisse déduire de ces revenus les charges foncières effectivement supportées sur le dit immeuble.

A contrario, le nu-proprétaire ne perçoit pas de loyers et n'a donc pas de revenus à déclarer. Toutefois, dès lors que l'immeuble

démembré est donné en location nue et produit des revenus fonciers imposables au nom de l'usufruitier, le nu-proprétaire peut déduire les intérêts d'emprunt relatif au prêt qu'il a contracté pour financer l'acquisition de cette nue-proprété.

### 2 - ACQUISITION VIA UNE SOCIÉTÉ CIVILE : NON-DÉDUCTIBILITÉ DES INTÉRÊTS D'EMPRUNT POUR LE NU-PROPRIÉTAIRE

En ce qui concerne le démembrement de la propriété des parts d'une société civile, rappelons que l'administration a expressément admis<sup>1</sup> que les intérêts des emprunts versés par l'usufruitier de parts d'une société détenant un immeuble loué, destinés à financer l'acquisition de l'usufruit de ces parts, sont déductibles de la quote-part du bénéfice foncier de la société imposable au nom de l'usufruitier.

En revanche, selon l'administration fiscale les intérêts d'emprunt du prêt contracté personnellement par le nu-proprétaire de parts d'une société civile détenant un immeuble loué, pour financer l'acquisition de la nue-proprété de ces parts ne sont pas déductibles « *dès lors que ces dépenses ne peuvent être considérées comme engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu ou de la propriété de l'immeuble donné en location* »<sup>2</sup>.

Le Conseil d'État maintient l'analyse de la doctrine administrative sur la non-déduc-

tibilité des intérêts d'emprunt par le nu-proprétaire des parts la société. En vertu de l'article 8 du CGI, en cas de démembrement, seul l'usufruitier des parts est soumis à l'impôt sur le revenu à raison de la quote-part correspondante des revenus fonciers perçus par la société, le nu-proprétaire n'étant pas regardé comme disposant d'un revenu à ce titre.

Le Conseil d'État retient un raisonnement particulièrement strict pour parvenir à cette solution. Il est difficile de saisir le motif qui justifie que l'interposition d'une société civile translucide propriétaire de l'immeuble donné en location supprime le droit à déduction du nu-proprétaire.

Quelque soit la détention (directe ou indirecte) la location de l'immeuble est génératrice de revenus fonciers qui sont bien imposables au seul nom de l'usufruitier : il s'agit là du critère dominant à nos yeux. Le principe de transparence fiscale de la société civile ne devrait donc avoir aucun impact sur l'ouverture du droit à déduction des intérêts d'emprunt par le nu-proprétaire. Ce n'est pas l'avis retenu par le Conseil d'État, il faudra alors tenir compte de cette décision dans les arbitrages de structuration d'acquisition démembrée.

---

PAR  
BAPTISTE DURAND  
GROUPE PATRIMOINE

1- BOI-RFPI-BASE-20-80 n° 150.  
2- BOI-RFPI-BASE-20-80 n° 160.