

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

SERVICE DE LA SECURITE JURIDIQUE ET

DU CONTRÔLE FISCAL

Sous-direction de la sécurité juridique des professionnels

Bureau SJCF 3 B

86, allée de Bercy - Teledoc 944

75572 PARIS cedex 12

Séance n° 10 du 13 novembre 2025 : avis rendu par le comité de l'abus de droit fiscal commenté par l'administration (CADF/AC n° 10/2025).

➤ **Affaire n° 2025-14 – M. T. X.**

La société à responsabilité limitée (SARL) Construction M. X. est une société ayant une activité de promotion immobilière de logement. Elle a été créée le 1^{er} avril 1988 par les parents de M. T. X.

Le capital social de la société s'élevait initialement à 7 622,45 euros, divisé en 500 parts d'une valeur nominale de 15,24 euros. Les parents de M. T. X., M. C. X. et Mme D. X., détenaient respectivement 300 et 200 parts.

Par un premier acte notarié de donation-partage avec soulte en date du 3 mai 2016, M. et Mme X. ont attribué à leur fils, M. T. X. la pleine propriété de 249 parts de la société évaluées à 996 000 euros, sous déduction de la soulte à sa charge de 498 000 euros au profit de sa sœur, payable en principe le 31 décembre 2021 au plus tard.

Par un second acte notarié de donation-partage avec soulte en date du 3 janvier 2019, M. et Mme X. lui ont attribué la pleine propriété de 251 parts restantes de la société, évaluées à 1 004 000 euros, sous déduction de la soulte à sa charge de 502 000 euros au profit de sa sœur, payable en principe au plus tard le 31 décembre 2025.

La transmission a été réalisée sous le régime d'exonération à concurrence de 75% de la valeur des parts prévu à l'article 787 B du code général des impôts, avec l'engagement du donataire attributaire de conserver les parts pendant au moins quatre ans.

Depuis 2019, M. T. X. est l'associé unique et le gérant de la SARL Construction M. X., devenue EURL Construction M. X.

Par procès-verbal des décisions de l'associé unique en date du 31 octobre 2022, M. T. X. a décidé de réduire le capital de la société d'une somme de 3 292,90 euros afin de ramener de 7 622,45 euros à 4 329,55 euros par annulation de 216 parts d'une valeur nominale de 15,24 euros issues de la première donation.

Ce procès-verbal indique que la différence entre la valeur nominale des parts annulées (3 292,90 euros) et la valeur vénale (1 002 240 euros), soit 998 947,10 euros, sera imputée sur le compte « report à nouveau » figurant au bilan de la société. Ce montant a été inscrit au crédit du compte courant d'associé de M. T. X. au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022. La dette de la société à l'égard de son associé unique est ainsi passée de 3 459 euros au 31 décembre 2021 à 1 003 250 euros au 31 décembre 2022.

Par procès-verbal des décisions de l'associé unique du 26 décembre 2022, M. T. X. a décidé d'augmenter le capital de la société de la somme de 1 350,45 euros par augmentation de la valeur nominale des parts existantes de 15,25 euros à 20 euros, et de la somme de 4 320 euros par création de 216 nouvelles parts d'une valeur nominale de 20 euros.

Le capital social de la société est ainsi passé entre octobre et décembre 2022, de 7 620 euros (divisé en 500 parts de 15,24 euros) à 10 000 euros (500 parts de 20 euros).

À la suite du rachat de ses parts par la société en vue de leur annulation, M. T. X. a déclaré une plus-value de 138 240 euros, imposée à l'impôt sur le revenu au prélèvement forfaitaire unique de 12,8%, conformément aux dispositions du 1 de l'article 200 A du code général des impôts.

Par une proposition de rectification en date du 5 juin 2024, faisant suite à un contrôle sur pièces, l'administration a considéré qu'en décidant le 31 octobre 2022 de l'opération de rachat par la Construction M. X. de ses propres parts, suivie de leur annulation afin de procéder à la réduction du capital, laquelle n'a pas été motivée par des pertes, et de l'opération d'augmentation de capital, M. T. X. avait recherché, par un montage artificiel, le bénéfice d'une application littérale des dispositions du 6° de l'article 112 du code général des impôts dans le but exclusivement fiscal d'éluder l'impôt frappant les distributions de dividendes.

L'administration a mis en œuvre la procédure d'abus de droit fiscal prévue à l'article L. 64 du livre des procédures fiscales. Elle a écarté la qualification de plus-value pour taxer la totalité de la somme inscrite au crédit du compte courant, soit 998 947,10 euros, à l'impôt sur le revenu en tant que dividendes dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers en application du 1 de l'article 109 de ce code sans appliquer l'abattement de 40 % prévu par le 2° du 3 de l'article 158 du même code et rehausser ainsi la base imposable à l'impôt sur le revenu de 860 707 euros. Elle a également tiré les conséquences de cette requalification pour le calcul de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus et des contributions sociales. L'administration a assorti les droits dus par M. T. X. des intérêts de retard et de la majoration pour abus de droit au taux de 80 %. Le montant total des sommes dues à ce titre en matière d'impôt sur le revenu en 2022 s'élève ainsi à la somme globale de 251 027 euros.

Le Comité a entendu ensemble le contribuable et son conseil ainsi que le représentant de l'administration.

Le Comité relève, en premier lieu, que l'article L. 225-207 du code de commerce prévoit que les sociétés peuvent décider une réduction de leur capital non motivée par des pertes par voie de rachat de leurs titres suivi de leur annulation.

Le Comité relève également que le législateur a, par la modification apportée au 6° de l'article 112 du code général des impôts par la loi n° 2014-1655 du 29 décembre 2014, généralisé le régime des plus-values applicable à la taxation des sommes attribuées aux actionnaires ou aux associés au titre du rachat de leurs titres et a mis fin pour l'avenir au régime hybride de taxation, qui se traduisait par l'application pour partie du régime des distributions et pour partie du régime des plus-values en vertu des dispositions combinées des articles 109, 150-0 A, 150-0 D et 161 du même code. Il constate que ce régime des plus-values s'applique ainsi depuis le 1er janvier 2015 notamment aux gains réalisés lors du rachat par une société de ses titres suivi de leur annulation dans le cadre d'une réduction de capital non motivée par des pertes.

Le Comité estime qu'en présence d'une opération de rachat par une société à son principal associé et dirigeant d'une partie de ses titres suivie de leur annulation dans le cadre d'une

réduction de capital non motivée par des pertes, l'appréhension par cet associé des sommes qui lui sont versées à raison de ce rachat ne caractérise pas un abus de droit au seul motif qu'il aurait ainsi choisi la voie la moins imposée pour bénéficier de la mise à disposition de sommes issues des réserves de la société.

Il considère qu'il en va différemment si l'administration établit au vu de l'ensemble des circonstances dont elle se prévaut qu'une telle opération constitue un montage artificiel, contraire de ce fait à l'intention poursuivie par le législateur, ayant pour seul but de permettre à cet associé d'appréhender des distributions effectuées par la société, imposables selon les règles applicables aux revenus de capitaux mobiliers et de bénéficier ainsi du régime des plus-values prévu par le 6° de l'article 112 du code général des impôts.

Le Comité constate, en premier lieu, que les décisions de l'associé unique de l'EURL Construction M. X., prises les 31 octobre 2022 et 26 décembre 2022, de procéder respectivement à une opération de réduction de capital non motivée par des pertes et à une opération d'augmentation de capital, ont eu pour effet de ne pas rétablir le montant antérieur du capital de la société, bien que cette double opération ne se soit traduite par aucune modification de la répartition du capital, détenu intégralement par M. T. X. Le Comité note, en deuxième lieu, que, compte tenu de l'ensemble des décisions prises par l'associé unique, le montant des capitaux propres a été réduit de la somme de 1 002 240 euros attribuée à M. X. Il constate que l'opération de réduction de capital non motivée par des pertes a ainsi permis à M. X. d'appréhender une somme globale de 998 947,10 euros inscrite au compte courant d'associé qu'il détient dans la société.

Le Comité relève, en dernier lieu, que M. X. fait toutefois valoir que cette opération s'inscrivait dans le cadre de la transmission de la société intervenue par donation-partage en 2016 et 2019 et qu'elle lui a permis de dégager de manière ponctuelle les montants lui permettant de verser à sa sœur les deux soultes prévues par les actes de donations-partages, en préservant les capitaux propres et disponibilités de la société pour les besoins de son activité.

Le Comité considère qu'en égard au caractère exceptionnel de l'opération s'inscrivant dans le cadre du débouclage de l'opération de transmission de l'entreprise placée sous le régime prévu à l'article 787 B du code général des impôts et compte tenu de la nécessité pour M. X. de disposer des disponibilités permettant d'honorer le paiement de la soulte due à sa sœur dans le cadre des deux opérations de donation-partage, le choix ponctuel de procéder à une réduction de capital non motivée par les pertes au lieu d'une distribution des réserves a eu pour conséquence, en l'espèce, de maintenir dans les capitaux propres de la société pour l'exercice de son activité de promotion immobilière, un montant de réserves plus élevé que celui qui aurait résulté de leur distribution.

Le Comité considère que l'administration ne lui soumet pas d'éléments circonstanciés permettant d'estimer que cette opération ponctuelle de réduction de capital, qui ne contrevient à aucune disposition sociale ou commerciale, constituerait, dans les circonstances particulières de l'espèce, un montage artificiel ayant eu pour seul but de permettre à M. T. X. de bénéficier, pour les gains réalisés, du régime des plus-values prévu par le 6° de l'article 112 du code général des impôts et d'éviter l'imposition, selon les règles applicables aux revenus de capitaux mobiliers, de distributions effectuées par la société.

Le Comité émet en conséquence l'avis que, dans les circonstances de l'espèce, l'administration n'était pas fondée à mettre en œuvre la procédure de l'abus de droit fiscal prévue à l'article L. 64 du livre des procédures fiscales.

Nota : l'administration a décidé de ne pas suivre cet avis. L'opération ne répond à aucun des motifs poursuivis par une réduction de capital autre que celui d'appréhender les réserves de la société sous le régime fiscal plus favorable des plus-values. Le règlement des soultes, quand bien même s'inscrit-il dans le cadre de la transmission de l'entreprise, constitue une charge personnelle du contribuable repreneur.

➤ Affaire n° 2025-20 – M. Z. et Mme Y.

La société civile immobilière (SCI) B. a été créée le 30 mai 2016 par M. Z., qui en détient 99 parts, et la société Z. Participations, détenue à 100 % par M. Z., pour une part.

Par acte du 2 août 2016, la SCI a fait l'acquisition d'une maison d'habitation pour un prix de 585 300 euros, financée à hauteur de 450 000 euros par un prêt bancaire. Elle a réalisé en 2017 et 2018 des travaux sur ce bien pour des montants respectifs de 302 900 euros et 17 367 euros, financés à hauteur de 200 000 euros par un prêt bancaire.

Le 1^{er} août 2017, la SCI B. a consenti sur le bien dont elle est propriétaire un bail au bénéfice de M. Z. et de sa partenaire, Mme Y., avec laquelle il a conclu un pacte civil de solidarité le 14 décembre 2016, pour un loyer mensuel de 1 700 euros.

Les résultats de la SCI B. ont été déterminés selon les règles des revenus fonciers pour être imposés à l'impôt sur le revenu au nom de ses associés pour la part leur revenant dans les résultats.

Procédant au contrôle des résultats de la SCI, l'administration a constaté l'existence, au titre des années non prescrites, d'un déficit foncier reportable provenant des exercices 2016, 2017 et 2018. Elle a adressé le 28 novembre 2023 à la SCI une proposition de rectification en mettant en œuvre la procédure de l'abus de droit fiscal sur le fondement de l'article L 64 du livre des procédures fiscales. Elle a, en effet, considéré que la location par la SCI du bien à M. Z. et Mme Y. n'avait d'autre but que de permettre à ces derniers d'imputer ce déficit foncier sur les autres revenus fonciers perçus par leur foyer fiscal et de faire ainsi échec aux dispositions de l'article 15-II du code général des impôts.

Elle a en conséquence annulé, pour la détermination du résultat de la SCI, l'ensemble des déficits fonciers reportables.

Par une proposition de rectification en date du 28 novembre 2023, également notifiée dans le cadre de la procédure de l'abus de droit fiscal, l'administration a tiré les conséquences de cette annulation du déficit foncier reportable sur la détermination du revenu imposable du foyer fiscal composé par M. Z. et Mme Y. au titre des années 2020, 2021 et 2022.

Les rappels de l'impôt sur le revenu, sur la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus et sur les contributions sociales notifiés ont été assortis de l'intérêt de retard et de la majoration de 80 % prévue au b) de l'article 1729 du code général des impôts. Ils s'élèvent globalement à la somme de 27 298 euros en 2020, 23 138 euros en 2021 et 27 684 euros en 2022.

Le Comité a entendu ensemble le conseil des contribuables ainsi que le représentant de l'administration.

Le Comité rappelle qu'il ressort des travaux préparatoires de l'article 11 de la loi n° 64-1279 du 23 décembre 1964 de finances pour 1965, d'où sont issues les dispositions du II de l'article 15 du code général des impôts, que l'objectif poursuivi par le législateur était, d'une part, de simplifier le régime fiscal des propriétaires occupants compte tenu des difficultés qui s'attachent à l'évaluation des loyers implicites qu'ils se versent à eux-mêmes et, d'autre part, de faire obstacle à la déduction du revenu imposable de déficits fonciers susceptibles, dans cette hypothèse, de résulter de la surévaluation des charges et de la sous-évaluation des revenus.

Le Comité note que la SCI B. a contracté en 2016 et 2017 d'importants emprunts pour financer l'acquisition du bien situé à Cognac et y réaliser des travaux et relève que la seule charge mensuelle du remboursement de ces emprunts représentait déjà plus du double du montant du loyer constituant la seule ressource de la société, en sorte que celle-ci était structurellement déficitaire au titre des années 2016, 2017 et 2018.

Il constate que les intérêts d'emprunts et le coût des travaux ont généré, au titre de ces trois années, un important déficit foncier pour la SCI qui a été imputé par M. Z. sur les autres revenus fonciers réalisés par son foyer fiscal, respectivement pour les sommes de 7 144 euros, 294 771 euros et de 11 705 euros. Il relève que M. Z. a ainsi, en application du 3° du I de l'article 156 du code général des impôts, déduit de son revenu global, au titre de l'année 2017, le déficit

foncier résultant des dépenses déductibles dans la limite de 10 700 euros et que la fraction du déficit qui n'a pu être imputée sur le revenu global a été imputée sur ses autres revenus fonciers positifs des années suivantes dans la limite de dix années.

Le Comité observe par ailleurs que M. Z. contrôle entièrement la SCI, laquelle n'a ni recherché d'autres locataires que son gérant et sa partenaire, ni effectivement encaissé sur son compte bancaire les loyers dont le paiement devait avoir lieu le 1^{er} jour de chaque mois, ce paiement intervenant par le jeu d'écritures comptables concernant le compte courant de cet associé et retraçant un montant global annuel.

Le Comité estime que, dans les circonstances de l'espèce et alors même que le montant du loyer n'a pas été remis en cause par l'administration, la SCI ne s'est pas comportée avec M. Z. et Mme Y. comme avec des tiers, que ceux-ci ont ainsi disposé du bien comme s'ils en étaient les propriétaires occupants et qu'ils se sont, de la sorte, placés dans une situation offrant les possibilités de sous-estimation des résultats fonciers que le législateur a entendu combattre.

Les contribuables soutiennent toutefois que le bail n'a pas été conclu pour des motifs exclusivement fiscaux mais a eu en vue, en cas de prédécès de M. Z., de protéger Mme Y. de toute expulsion du logement familial par les héritiers réservataires de M. Z.

Le Comité estime cependant que cet argument de la protection de sa partenaire par M. Z. n'est corroboré par aucun élément soumis à son appréciation.

Le Comité en déduit que l'administration était fondée à remettre en cause les déficits fonciers issus de la SCI B. au motif que les contribuables avaient poursuivi un but exclusivement fiscal et étaient allés à l'encontre des objectifs que le législateur a entendu atteindre en adoptant l'article 15-II du code général des impôts.

Le Comité émet en conséquence l'avis que l'administration était fondée à mettre en œuvre la procédure de l'abus de droit fiscal prévue par l'article L. 64 du livre des procédures fiscales.

Enfin, le Comité estime que, pour les années 2020, 2021 et 2022 et à raison du déficit foncier déclaré par la SCI B. que M. Z. et Mme Y. ont imputé sur leurs autres revenus fonciers, les contribuables doivent être regardés comme ayant eu l'initiative principale des actes constitutifs de l'abus de droit et, en outre, comme en ayant été les principaux bénéficiaires au sens du b) de l'article 1729 du code général des impôts. Il émet par suite l'avis que l'administration est fondée à appliquer la majoration de 80 % prévue par ces dispositions.

Nota : l'administration a pris note de l'avis émis par le comité.

➤ Affaire n° 2025-21 – SCI B.

La société civile immobilière (SCI) B. a été créée le 30 mai 2016 par M. Z., qui en détient 99 parts, et la société Z. Participations, détenue à 100 % par M. Z., pour une part.

Par acte du 2 août 2016, la SCI a fait l'acquisition d'une maison d'habitation pour un prix de 585 300 euros, financée à hauteur de 450 000 euros par un prêt bancaire. Elle réalise en 2017 et 2018 des travaux sur ce bien pour des montants respectifs de 302 900 euros et 17 367 euros, financés à hauteur de 200 000 euros par un prêt bancaire.

Le 1^{er} août 2017, la SCI B. a consenti sur le bien dont elle est propriétaire un bail au bénéfice de M. Z. et de sa partenaire, Mme Y., avec laquelle il a conclu un pacte civil de solidarité le 14 décembre 2016, pour un loyer mensuel de 1 700 euros.

Les résultats de la SCI B. ont été déterminés selon les règles des revenus fonciers pour être imposés à l'impôt sur le revenu au nom de ses associés pour la part leur revenant dans les résultats.

Procédant au contrôle des résultats de la SCI, l'administration a constaté l'existence, au titre des années non prescrites, d'un déficit foncier reportable provenant des exercices 2016, 2017 et 2018. Elle lui a adressé le 28 novembre 2023 une proposition de rectification en mettant en œuvre la procédure de l'abus de droit fiscal. Elle a, en effet, considéré que la location par la SCI du bien à M. Z. et Mme Y. n'avait d'autre but que de permettre à ces derniers d'imputer ce déficit foncier sur les autres revenus fonciers perçus par leur foyer fiscal et de faire ainsi échec aux dispositions de l'article 15-II du code général des impôts.

Elle a en conséquence annulé, pour la détermination du résultat de la SCI, l'ensemble des déficits fonciers reportables.

Le Comité a entendu ensemble le conseil de la SCI ainsi que le représentant de l'administration.

Le Comité rappelle qu'il ressort des travaux préparatoires de l'article 11 de la loi n° 64-1279 du 23 décembre 1964 de finances pour 1965, d'où sont issues les dispositions du II de l'article 15 du code général des impôts, que l'objectif poursuivi par le législateur était, d'une part, de simplifier le régime fiscal des propriétaires occupants compte tenu des difficultés qui s'attachent à l'évaluation des loyers implicites qu'ils se versent à eux-mêmes et, d'autre part, de faire obstacle à la déduction du revenu imposable de déficits fonciers susceptibles, dans cette hypothèse, de résulter de la surévaluation des charges et de la sous-évaluation des revenus.

Le Comité note que la SCI B. a contracté en 2016 et 2017 d'importants emprunts pour financer l'acquisition du bien situé à Cognac et y réaliser des travaux et constate que la seule charge mensuelle du remboursement de ces emprunts représentait déjà plus du double du montant du loyer constituant la seule ressource de la société, en sorte que celle-ci était structurellement déficitaire au titre des années 2016, 2017 et 2018.

Il constate que les intérêts d'emprunts et le coût des travaux ont généré au titre des années 2016, 2017 et 2018 un important déficit foncier pour la SCI que M. Z. a pu imputer sur les autres revenus fonciers réalisés par son foyer fiscal au titre des années suivantes.

Le Comité observe par ailleurs que M. Z. contrôle entièrement la SCI, laquelle n'a ni recherché d'autres locataires que son gérant et sa partenaire, ni effectivement encaissé sur son compte bancaire les loyers dont le paiement devait intervenir le 1^{er} jour de chaque mois, ce paiement intervenant par le jeu d'écritures comptables concernant le compte courant de cet associé et retraçant un montant global annuel.

Le Comité estime que, dans les circonstances de l'espèce et alors même que le montant du loyer n'a pas été remis en cause par l'administration, la SCI ne s'est pas comportée avec M. Z. et Mme Y. comme avec des tiers, que ceux-ci ont ainsi disposé du bien comme s'ils en étaient les propriétaires occupants et qu'ils se sont, de la sorte, placés dans une situation offrant les possibilités de sous-estimation des résultats fonciers que le législateur a entendu combattre.

La SCI soutient toutefois que le bail n'a pas été conclu pour des motifs exclusivement fiscaux mais a eu en vue, en cas de prédécès de M. Z., de protéger Mme Y. de toute expulsion du logement familial par les héritiers réservataires de M. Z.

Le Comité estime cependant que cet argument de la protection de sa partenaire par M. Z. n'est corroboré par aucun élément soumis à son appréciation.

Le Comité en déduit que l'administration était fondée à remettre en cause les déficits fonciers issus de la SCI B. en raison du but exclusivement fiscal poursuivi allant à l'encontre des objectifs que le législateur a entendu atteindre en adoptant l'article 15-II du code général des impôts.

Le Comité émet en conséquence l'avis que l'administration était fondée à mettre en œuvre la procédure de l'abus de droit fiscal prévue par l'article L. 64 du livre des procédures fiscales.

Nota : l'administration a pris note de l'avis émis par le comité.