



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**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

75572 PARIS cedex 12

**Séance n° 1 du 19 mars 2026 : avis rendus par le comité de l'abus de droit fiscal commentés par l'administration (CADF/AC n° 1/2026).**

➤ **Affaire n° 2025-23 Mme. A**

La société civile immobilière (SCI) X. M. a été créée le 31 mars 2017 et immatriculée le 25 avril 2017 et elle a pour associées Mme A. et sa fille, Mme B., à hauteur de 50 % des parts chacune. À sa création, le capital social a été fixé à 1000 € et divisé en 100 parts de 10 € chacune.

Cette société a pour objet, selon ses statuts, l'acquisition d'un bien immobilier situé au n° 137 de l'avenue d'une commune balnéaire, « l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement dudit immeuble et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement et éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société. »

Par acte du 2 février 2018, la SCI X. M. a acquis auprès d'un tiers, au prix de 219 000 €, la pleine propriété d'une maison d'habitation, d'une surface de 60 m<sup>2</sup>, située au n° 139 de cette même avenue.

Par acte du 5 juillet 2018, Mme A. et sa fille ont décidé une augmentation du capital de la SCI, porté à 201 000 € par apport en nature effectué par Mme A. de la pleine propriété d'une maison d'habitation, située au n° 137 de la même avenue et évaluée à 200 000 €. À l'issue de cet apport, Mme A. et sa fille, Mme B., détiennent respectivement 20 050 parts et 50 parts de la SCI X. M.

Par acte de donation-partage transgénérationnelle entre vifs du 26 juillet 2018, Mme A. a notamment transmis la nue-propriété de 18 100 parts sur les 20 050 parts de la SCI X. M. qu'elle détenait au profit de sa fille, Mme B., à concurrence de 12 667 parts, et de ses trois petits-enfants, à hauteur de 1 811 parts chacun. À l'issue de cet acte, Mme A. détient 1 950 parts en pleine propriété et 18 100 parts en usufruit, soit respectivement 9,7 % et 90,1 % des parts de cette SCI.

Le 25 octobre 2019, un bail à usage d'habitation, prenant effet au 1er novembre 2019, a été conclu entre la SCI X. M. et Mme A. et porte sur l'occupation des deux maisons, sises aux n°s 137 et 139 de cette avenue et devant faire l'objet d'une réunion des locaux après la réalisation de travaux. La propriété est décrite comme ayant dans son ensemble une surface habitable de 200 m<sup>2</sup>, comportant 7 pièces et un jardin. Le montant du loyer mensuel a été fixé à 1 000 € par mois pendant la période des travaux, du 1er novembre 2019 au 31 décembre 2020, puis à 2 000 € par mois ultérieurement.

Les résultats de la SCI X. M., qui n'a pas opté pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés, sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers au nom de ses associés. La société a déclaré des déficits fonciers pour chacune des années 2019 à 2022 pour des montants respectifs de 8 1608 €, 205 172 €, 134 339 € et 4 934 €. Les recettes déclarées s'établissent respectivement à 2 000 €, 12 000 €, 26 400 € et 25 200 € tandis que le total des frais, des charges et des dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration s'élève à 83 608 €, 217 172 €, 160 739 € et 30 134 €.

Mme A. a mentionné dans ses déclarations de revenus sa quote-part des déficits fonciers provenant de la SCI X. M. pour les montants respectifs de 82 088 €, 204 663 €, 134 021 € et 4 921 € au titre de chacune des années 2019 à 2022.

Par une proposition de rectification en date du 18 novembre 2024 adressée à Mme A. en sa qualité de gérante de la SCI X. M. et faisant suite au contrôle de la déclaration des revenus fonciers déposée par la société, l'administration a mis en œuvre la procédure de l'abus de droit fiscal prévue à l'article L. 64 du livre des procédures fiscales. Elle a considéré que le bail, signé entre la SCI et Mme A., portant sur la location de l'immeuble constitué des deux maisons désormais réunies, n'avait d'autre but que de permettre à celle-ci l'imputation des charges foncières de cet immeuble, dont elle avait conservé la jouissance, sur les revenus fonciers retirés par son foyer fiscal à raison d'autres immeubles, afin de minorer l'impôt sur le revenu et les contributions sociales en faisant ainsi échec aux dispositions du II de l'article 15 du code général des impôts. Elle a, par suite, remis en cause les déficits fonciers déclarés par la SCI X. M. au titre des années non prescrites 2021 et 2022.

Par une proposition de rectification du même jour notifiée à Mme A., l'administration a tiré les conséquences de ce contrôle et, faisant application de la même procédure, a refusé, au titre des années 2021 et 2022, l'imputation par la contribuable de sa quote-part des déficits fonciers déclarés par la SCI X. M. sur les autres revenus fonciers qu'elle a déclarés à raison de deux autres sociétés civiles immobilières dont elle détient respectivement 100 % et 98 % des parts ainsi que d'un local commercial et de deux appartements détenus à titre personnel.

Les cotisations supplémentaires d'impôt sur le revenu et de contributions sociales mises à la charge de Mme A. ont, outre les intérêts de retard, été assorties au titre de l'année 2021 de la majoration pour abus de droit de 80 % prévue par le b) de l'article 1729 du code général des impôts. L'administration a assorti les droits dus au titre de l'année 2022 de la majoration de 10 % prévue à l'article 1758 A du même code.

Le Comité a entendu ensemble le conseil de Mme A. ainsi que le représentant de l'administration.

Le Comité précise qu'en vertu de l'article L. 64 du livre des procédures fiscales, il émet, lorsqu'il est saisi, un avis sur le bien-fondé de la mise en œuvre, dans son principe, par l'administration, de la procédure de l'abus de droit fiscal et, le cas échéant, des majorations y afférentes, mais qu'il ne lui appartient pas de se prononcer sur la régularité de la procédure d'imposition suivie.

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 Mme A. détient toujours, à l'issue de la donation-partage du 26 juillet 2018, 20 050 sur 20 100 parts sociales de la SCI X. M., dont 9,7 % en pleine propriété et 90,1 % en usufruit, soit la majorité des parts sociales de cette société.

Le Comité relève que le montant des dépenses des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration entrepris sur cet immeuble (82 568 € en 2019, 196 227 € en 2020, 155 654 € en 2021 et 26 188 € en 2022) excède de manière significative le montant des loyers perçus (2 000 € en 2019, 12 000 € en 2020, 26 400 € en 2021 et 25 200 € en 2022) de sorte que, pour ces années, la SCI X. M. était structurellement déficitaire nonobstant l'augmentation de loyer intervenue début 2021 à l'issue des travaux.

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 X. M. ne s'est pas comportée avec Mme A. comme avec des tiers, que celle-ci a ainsi pu disposer de l'immeuble comme si elle en était la propriétaire occupante et qu'elles se sont, de la sorte, placées dans une situation offrant la possibilité de sous-estimer des résultats fonciers que le législateur a entendu combattre.

Le Comité en déduit que l'administration était fondée à remettre en cause les déficits fonciers issus de la SCI X. M. au motif que Mme A. avait poursuivi un but exclusivement fiscal et était allée à l'encontre des objectifs que le législateur a entendu atteindre en adoptant le II de l'article 15 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 prévue par l'article L. 64 du livre des procédures fiscales.

Enfin, le Comité estime que, pour l'année 2021 et à raison de l'intégralité du déficit foncier déclaré par la SCI X. M. et que Mme A. a imputé sur ses autres revenus fonciers, la contribuable doit être regardée comme ayant eu l'initiative principale des actes constitutifs de l'abus de droit et, en outre, comme en ayant été la principale bénéficiaire au sens du b) de l'article 1729 du code général des impôts.

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

➤ Affaire n° 2025-24 SCI X. M.

La société civile immobilière (SCI) X. M. a été créée le 31 mars 2017 et immatriculée le 25 avril 2017 et elle a pour associées Mme A. et sa fille, Mme B., à hauteur de 50 % des parts chacune. À sa création, le capital social a été fixé à 1000 € et divisé en 100 parts de 10 € chacune.

Cette société a pour objet, selon ses statuts, l'acquisition d'un bien immobilier situé au n° 137 de l'avenue d'une commune balnéaire, « l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement dudit immeuble et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement et éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société. »

Par acte du 2 février 2018, la SCI X. M. a acquis auprès d'un tiers, au prix de 219 000 €, la pleine propriété d'une maison d'habitation, d'une surface de 60 m<sup>2</sup>, située au n° 139 de cette même avenue.

Par acte du 5 juillet 2018, Mme A. et sa fille ont décidé une augmentation du capital de la SCI, porté à 201 000 € par apport en nature effectué par Mme A. de la pleine propriété d'une maison d'habitation, située au n° 137 de la même avenue et évaluée à 200 000 €. À l'issue de cet apport, Mme A. et sa fille, Mme B., détiennent respectivement 20 050 parts et 50 parts de la SCI X. M.

Par acte de donation-partage transgénérationnelle entre vifs du 26 juillet 2018, Mme A. a notamment transmis la nue-propriété de 18 100 parts sur les 20 050 parts de la SCI X. M. qu'elle détenait au profit de sa fille, Mme B., à concurrence de 12 667 parts, et de ses trois petits-enfants, à hauteur de 1 811 parts chacun. À l'issue de cet acte, Mme A. détient 1 950 parts en pleine propriété et 18 100 parts en usufruit, soit respectivement 9,7 % et 90,1 % des parts de cette SCI.

Le 25 octobre 2019, un bail à usage d'habitation, prenant effet au 1<sup>er</sup> novembre 2019, a été conclu entre la SCI X. M. et Mme A. et porte sur l'occupation des deux maisons, sises aux n°s 137 et 139 de cette avenue et devant faire l'objet d'une réunion des locaux après la réalisation de travaux. La propriété est décrite comme ayant dans son ensemble une surface habitable de 200 m<sup>2</sup>, comportant 7 pièces et un jardin. Le montant du loyer mensuel a été fixé à 1 000 € par mois pendant la période des travaux, du 1<sup>er</sup> novembre 2019 au 31 décembre 2020, puis à 2 000 € par mois ultérieurement.

Les résultats de la SCI X. M., qui n'a pas opté pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés, sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers au nom de ses associés. La société a déclaré des déficits fonciers pour chacune des années 2019 à 2022 pour des montants respectifs de 81 608 €, 205 172 €, 134 339 € et 4 934 €. Les recettes déclarées s'établissent respectivement à 2 000 €, 12 000 €, 26 400 € et 25 200 € tandis que le total des frais, des charges et des dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration s'élève à 83 608 €, 217 172 €, 160 739 € et 30 134 €.

Mme A. a mentionné dans ses déclarations de revenus sa quote-part des déficits fonciers provenant de la SCI X. M. pour les montants respectifs de 82 088 €, 204 663 €, 134 021 € et 4 921 € au titre de chacune des années 2019 à 2022.

Par une proposition de rectification en date du 18 novembre 2024 adressée à Mme A. en sa qualité de gérante de la SCI X. M. et faisant suite au contrôle de la déclaration des revenus fonciers déposée par la société, l'administration a mis en œuvre la procédure de l'abus de droit fiscal prévue à l'article L. 64 du livre des procédures fiscales. Elle a considéré que le bail, signé entre la SCI et Mme A., portant sur la location de l'immeuble constitué des deux maisons désormais

réunies n'avait d'autre but que de permettre à celle-ci l'imputation des charges foncières de cet immeuble, dont elle avait conservé la jouissance, sur les revenus fonciers retirés par son foyer fiscal à raison d'autres immeubles, afin de minorer l'impôt sur le revenu et les contributions sociales en faisant ainsi échec aux dispositions du II de l'article 15 du code général des impôts. Elle a, par suite, remis en cause les déficits fonciers déclarés par la SCI X. M. au titre des années non prescrites 2021 et 2022.

Par une proposition de rectification du même jour notifiée à Mme A., l'administration a tiré les conséquences de ce contrôle et, faisant application de la même procédure, a refusé, au titre des années 2021 et 2022, l'imputation par la contribuable de sa quote-part des déficits fonciers déclarés par la SCI X. M. sur les autres revenus fonciers qu'elle a déclarés à raison de deux autres sociétés civiles immobilières dont elle détient respectivement 100 % et 98 % des parts ainsi que d'un local commercial et de deux appartements détenus à titre personnel.

Les cotisations supplémentaires d'impôt sur le revenu et de contributions sociales mises à la charge de Mme A. ont, outre les intérêts de retard, été assorties au titre de l'année 2021 de la majoration pour abus de droit de 80 % prévue par le b) de l'article 1729 du code général des impôts. L'administration a assorti les droits dus au titre de l'année 2022 de la majoration de 10 % prévue à l'article 1758 A du même code.

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

Le Comité précise qu'en vertu de l'article L. 64 du livre des procédures fiscales, il émet, lorsqu'il est saisi, un avis sur le bien-fondé de la mise en œuvre, dans son principe, par l'administration, de la procédure de l'abus de droit fiscal et, le cas échéant, des majorations y afférentes, mais qu'il ne lui appartient pas de se prononcer sur la régularité de la procédure d'imposition suivie.

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 Mme A. détient, toujours à l'issue de la donation-partage du 26 juillet 2018, 20 050 sur 20 100 parts sociales de la SCI X. M., dont 9,7 % en pleine propriété et 90,1 % en usufruit, soit la majorité des parts sociales de cette société.

Le Comité relève que le montant des dépenses des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration entrepris sur cette immeuble (82 568 € en 2019, 196 227 € en 2020, 155 654 € en 2021 et 26 188 € en 2022) excède de manière significative le montant des loyers perçus (2 000 € en 2019, 12 000 € en 2020, 26 400 € en 2021 et 25 200 € en 2022) de sorte que, pour ces années, la SCI X. M. était structurellement déficitaire nonobstant l'augmentation de loyer intervenue début 2021 à l'issue des travaux.

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 X. M. ne s'est pas comportée avec Mme A. comme avec des tiers, que celle-ci a ainsi pu disposer de l'immeuble comme si elle en était la propriétaire occupante et qu'elles se sont, de la sorte, placées dans une situation offrant la possibilité de sous-estimer des résultats fonciers que le législateur a entendu combattre.

Le Comité en déduit que l'administration était fondée à remettre en cause les déficits fonciers issus de la SCI X. M. au motif que Mme A. avait poursuivi un but exclusivement fiscal et était allée à

l'encontre des objectifs que le législateur a entendu atteindre en adoptant le II de l'article 15 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 prévue par l'article L. 64 du livre des procédures fiscales.

Enfin, le Comité estime que, pour l'année 2021, à raison de l'intégralité du déficit foncier déclaré par la SCI X. M. et que Mme A. a imputé sur ses autres revenus fonciers, l'administration était fondée à appliquer la majoration de 80 % prévue par les dispositions du b de l'article 1729 du code général des impôts au paiement de laquelle, outre les intérêts de retard, la SCI X. M. est solidairement tenue en application du 1 du V de l'article 1754 du code général des impôts.

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