

## L'analyse fiscale

# Mise à disposition à titre gratuit d'un immeuble : l'assujettissement à l'IS de la société propriétaire n'est pas automatique



Par Céline Guo,  
avocate,  
LPA-CGR avocats

Une récente affaire dans laquelle une société américaine a mis à disposition gratuite des biens immobiliers lui appartenant permet d'illustrer la notion d'opération à caractère lucratif au sens de l'article 206, 1 du CGI.

En l'espèce, la société de droit américain CARMEJANE a été constituée sous la forme d'une limited liability company (LLC). Cette LLC possède deux biens immobiliers en France, mis à la disposition gratuite des parents de l'un des associés. Plus précisément, les parents habitent dans l'un des immeubles, tandis que le second immeuble constitue le logement de fonction des employés de maison.

Rappelons que l'article 206, 1 du CGI prévoit deux critères alternatifs permettant d'assujettir une société à l'IS : (i) la forme sociale de la société et (ii) à titre subsidiaire, le caractère lucratif de l'exploitation ou des opérations.

S'agissant du premier critère, les juges du fond ont recherché à quel type de société de droit français la LLC était assimilable.

Compte tenu des caractéristiques de la LLC, une assimilation à une SARL de droit français n'était pas possible. En effet, la LLC présente des similitudes à la fois avec les associations loi 1901 et les sociétés commerciales. Par conséquent, la forme sociale de la LLC CARMEJANE ne permettait pas de conclure que celle-ci était assujettie à l'IS.

S'agissant du second critère, les juges du fond ont estimé que la mise à disposition à titre gratuit des biens au profit des parents de l'associé ainsi que de tiers (l'employé de maison et sa compagne) constituait une opération à caractère lucratif compte tenu de l'objet social de la LLC, qui inclut notamment l'achat, la location et la revente de biens immobiliers. Ainsi, les juges du fond considéraient que la LLC était passible de l'IS.

Il ne fait aucun doute que la location d'un bien immobilier est une activité lucrative. Toutefois, en cas de mise à disposition à titre gratuit par une société qui n'est pas passible de l'IS en raison de sa forme sociale, la réponse ne peut être automatiquement la même. A cet égard, une approche casuistique a été

retenue par les juges dans les quelques affaires précédemment jugées. En particulier, l'objet social de la société et l'identité des bénéficiaires de la mise à disposition gratuite doivent être pris en compte.

S'agissant des bénéficiaires de cette mise à disposition à titre gratuit, il s'agissait ici des parents d'un associé. Il serait malvenu d'identifier une quelconque recherche de profit lorsque la mise à disposition procède d'une logique interne à l'entreprise ou d'une logique familiale. Ici, les bénéficiaires ne peuvent être considérés comme des tiers à la LLC. En outre, le fait que les parents décident de mettre ensuite à disposition le bien au profit d'un employé de maison ne modifie pas l'opération réalisée par la LLC.

**L'article 206, 1 du CGI prévoit deux critères alternatifs permettant d'assujettir une société à l'impôt sur les sociétés : la forme sociale de la société et à titre subsidiaire, le caractère lucratif de l'exploitation ou des opérations.**

Cet arrêt récent est dans la lignée d'autres arrêts rendus à propos de la mise à disposition à titre gratuit d'un immeuble au profit de parents des associés d'une société étrangère. En effet, une telle mise à disposition n'est pas de nature à conférer un caractère lucratif à l'activité exercée par la société<sup>1</sup>, à l'instar du cas où les bénéficiaires de la mise à disposition à titre gratuit sont des salariés de la société qui viennent passer leurs vacances en France<sup>2</sup>.

Surtout, le Conseil d'Etat clarifie ici que pour l'appréciation du caractère lucratif, l'activité réelle de mise à disposition à titre gratuit exercée par la société supplante l'objet social de la LLC qui visait notamment l'achat, la location et la revente de biens immobiliers. ■

1. CE 9e ch. 16-5-2018 n° 398055, Sté World Investment Corporation.

2. CAA Paris 1-6-2005 n° 02-162, 2e ch. A, Sté Dyas.