



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIR DEPT FINANCES PUBLIQUES ALPES-
MARITIMES**
**4ÈME BRIGADE DEPARTEMENTALE DE
VERIFICATION**
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
4 RUE LOUISE ACKERMANN
06000 NICE

Téléphone : 04 89 08 99 87
Mél. : 4e-bdv.nice@dgfip.finances.gouv.fr

**CABINET MAURO MICHELINI
POUR LA**

33 BOULEVARD DUBOUCHAGE

06000 NICE

Le 02 juin 2021

Affaire suivie par :
Téléphone :
Mél :

Objet : PROPOSITION DE RECTIFICATION SUITE À UNE VÉRIFICATION DE COMPTABILITÉ

Monsieur,

Vous avez fait l'objet d'une vérification de comptabilité du 13/01/2021 au 01/06/2021.

Ce contrôle a concerné la période du 01/01/2017 au 31/12/2019 et les impôts ou taxes suivants : ensemble de vos déclarations fiscales ou opérations susceptibles d'être examinées.

Les points du contrôle, sur lesquels l'administration a pu se prononcer en toute connaissance de cause sans qu'ils donnent lieu à rectification sont indiqués ci-après. Ils bénéficient de la garantie fiscale¹. Lors d'un contrôle ultérieur, la position retenue par l'administration sur ces points dans le cadre du présent contrôle ne pourra, à faits et droit constants, être remise en cause que pour l'avenir.

Par ailleurs, j'envisage de modifier la base de calcul et/ou le montant de certaines impositions pour les motifs exposés dans la présente proposition.

Dès réception de ce courrier, vous disposez d'un délai de trente jours pour m'adresser vos observations ou votre acceptation. En cas d'application de la procédure de rectification contradictoire, vous pouvez demander dans ce délai une prorogation de 30 jours. Sans réponse de votre part dans ce délai éventuellement prorogé, la proposition de rectification sera considérée comme acceptée.

Les rectifications proposées pourront entraîner l'application des majorations prévues par le code général des impôts. Si vous avez des observations à ce sujet, vous disposez d'un délai de trente jours pour m'en faire part.

Pour discuter cette proposition de rectification ou y répondre, vous pouvez vous faire assister d'un conseil de votre choix².

La présente lettre comporte 14 pages, y compris celle-ci. Je me tiens à votre disposition pour toute question relative à ce courrier et vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Visa et nom de l'³

L'Inspectrice des Finances Publiques

¹ Prévue au deuxième alinéa de l'article L. 80 A du livre des procédures fiscales (LPF).

² Article L. 54 B du LPF.

³ En cas d'application des majorations pour manquement délibéré, manœuvres frauduleuses, abus de droit fiscal ou opposition à contrôle fiscal, ainsi qu'en cas d'application de certaines amendes tel que prévu à l'article L. 80 E du LPF.

Les dispositions des articles 39 et 40 de la loi informatique et libertés garantissent les droits des personnes physiques à l'égard des traitements des données à caractère personnel (loi n° 78-17 du 6 janvier 1978).

Les articles L. 48, L. 51, L. 54 B, L. 55, L. 57, L. 57 A, L. 61, L. 62 A, L. 64, L. 66, L. 67, L. 68, L. 73, L. 76, L. 76 A, L. 76 B, L. 77, L. 80 A, L. 80 B, L. 80 D, L. 80 E, L. 188 A, L. 189, L. 193, L. 247 et R* 57-1, R* 61 A-1, R* 64-1, R. 80 E-1, R* 193-1 et R* 247-3 du LPF et les articles 1727, 1728, 1729, 1732, 1735 ter, 1740 A bis, 1758 A et 1827 du code général des impôts peuvent être consultés sur le site Legifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

1. SUSPENSION DES DÉLAIS DE CONTRÔLE

L'article 10 modifié du titre II de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 prévoit que sont suspendus jusqu'au 23 août 2020 inclus les délais non échus au 12 mars 2020 ou commençant à courir au cours de la période comprise entre ces deux dates.

Les délais de prescription sont suspendus pour la période comprise entre le 12 mars 2020 et le 23 août 2020. En pratique, sont concernés les délais de reprise arrivant à expiration le 31 décembre 2020 notamment pour la prescription triennale prévue au premier alinéa de l'article L.169 du LPF et de l'article L.176 du LPF et à l'article L.180 du LPF.

La période étant juridiquement neutralisée durant 165 jours (période comprise entre le 12 mars et le 23 août 2020), les rectifications afférentes à l'exercice clos en 2017 peuvent être notifiées jusqu'au 14 juin 2021 au lieu du 31 décembre 2020.

2. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

2.1/ Forme juridique et composition

Créée le 06/03/2004, la SCI _____ exerce l'activité de location de terrains et autres biens immobiliers (code NAF 6820C). Le siège social de la société est situé _____ à Roquebrune-Cap-Martin.

Il a été transféré au _____ 06500 Menton, à compter du 31/03/2021.

Monsieur _____ est le gérant et associé à 1 %. La SRL _____ société italienne, est associée à 99 %.

2.2/ Biens détenus par la SCI

- Villa Palmero

Douze appartements et parkings

Référence cadastrale :

Date d'acquisition :

- Résidence Le Victoria

Un appartement _____ et un garage

Référence cadastrale :

Date d'acquisition :

- Villa Les Mouettes

Un appartement

Référence cadastrale :

Date d'acquisition :

- Résidence Edouard VII
Un appartement et un parking
Référence cadastrale :
Date d'acquisition :

3. DÉROULEMENT DES OPÉRATIONS

3.1/ Engagement et déroulement de la vérification

Un avis de contrôle sur place a été adressé à la SCI le 13/11/2020, portant sur l'ensemble des déclarations fiscales ou opérations susceptibles d'être examinées sur la période du 01/01/2017 au 31/12/2019. Le pli a été retourné au service avec la mention « Destinataire inconnu à l'adresse ».

La première intervention prévue le 09/12/2020 n'a pas pu avoir lieu.

Une première mise en garde d'opposition à contrôle fiscal a été adressée au siège social de la société et au domicile du gérant en Italie le 07/12/2020. La copie de l'avis de vérification a été jointe à ces courriers.

Une nouvelle date d'intervention a été fixée au 07/01/2021.

Le courrier adressé au domicile de Monsieur a été distribué le 28/12/2020.

Le courrier adressé au siège social de la société a été retourné au service avec la mention « Destinataire inconnu à l'adresse ».

Par courrier du 15/12/2020, Monsieur a demandé à ce que le rendez-vous prévu le 07/01/2021 soit reporté au 13/01/2021 au cabinet comptable de Monsieur Mauro MICHELINI, situé 33 Boulevard Dubouchage à Nice.

Un mandat de représentation a été transmis au service le 15/12/2020, donnant pouvoir à Monsieur Mauro MICHELINI, expert comptable.

Conformément aux dispositions de l'article L 47 A1 du livre des Procédures Fiscales (LPF), les fichiers d'écritures comptables relatifs aux exercices clos en 2017, 2018 et 2019 ont été remis au service le 13/01/2021 par Escale. Un inventaire des fichiers remis a été établi ce même jour et transmis par courriel à Monsieur MICHELINI.

Par courrier du 14/01/2021, Monsieur a demandé l'élection de domicile au cabinet comptable Mauro Michelini, 33 Boulevard Dubouchage à Nice.

La synthèse du contrôle a eu lieu le 01/06/2021 par téléphone avec Monsieur MICHELINI. Les rappels et rectifications sont développés ci-après.

3.2/ Droits de communication exercés

A – Auprès des établissements bancaires

Les droits de communication suivants ont été exercés :

Droit de communication	Organisme bancaire
Nom et adresse de l'entité sollicitée	Unione di banche italiane – Agence Nice 7 Bd Victor Hugo 06000 Nice
Date et nature de la demande	22/01/2021 – Copie des relevés du compte bancaire n° pour la période du 01/01/2017 au 31/12/2019

<i>Cadre légal</i>	L.81, L.83, L.85 et L.102 B du Livre des procédures fiscales (LPF)
<i>Date de la réponse</i>	26/01/2021

B – Auprès des agences immobilières

Les droits de communication suivants ont été exercés :

<i>Droit de communication</i>	Agence immobilière
<i>Date et nature de la demande</i>	21/01/2021 – Convention de location établies entre l'agence et la SCI Mandats de location, Mandats de vente
<i>Cadre légal</i>	L.81, L.83, L.85 et L.102 B du Livre des procédures fiscales (LPF)
<i>Nom et adresse de l'entité sollicitée</i>	Agence Edouard VII – 10 Avenue Edouard VII 06500 Menton
<i>Date de la réponse</i>	25/01/2021

<i>Droit de communication</i>	Agences immobilières
<i>Date et nature de la demande</i>	22/03/2021 – Contrats de location annuelle relatifs à des appartements comparables à l'appartement de la SCI
<i>Cadre légal</i>	L.81, L.83, L.85 et L.102 B du Livre des procédures fiscales (LPF)
<i>Nom, adresse de l'entité sollicitée, et date de la réponse</i>	Agence Les Palmiers – 15 promenade du Cap Martin 06190 Roquebrune-Cap-Martin – Réponse le 31/03/2021 Actif immobilier – 9 promenade du Cap Martin 06190 Roquebrune-Cap-Martin – Pas de réponse Victoria Transac Immobilier – 7 promenade du Cap Martin 06190 Roquebrune-Cap-Martin – Réponse le 30/03/2021 Fabre immobilier – 21 avenue François de Monleon 06190 Roquebrune-Cap-Martin – Réponse le 02/04/2021

4. PROCEDURE APPLIQUEE ET GARANTIE FISCALE

La SCI _____ a déposé les déclarations de résultat n°2072 au titre des exercices 2017, 2018 et 2019.

Les rectifications envisagées sont proposées selon la procédure de rectification contradictoire prévue aux articles L.55 et suivants du Livre des Procédures Fiscales.

Tous les points examinés donnent lieu aux rectifications visées ci-dessous. La garantie fiscale prévue à l'article L80 A du Livre des Procédures Fiscales ne peut dès lors être appliquée.

5. RECTIFICATIONS PROPOSEES

5.1/ Détermination du résultat selon les principes de l'impôt sur les sociétés

5.1.1/ *Régime d'imposition de la SCI*

La société civile immobilière _____ est une SCI de gestion. Elle est détenue à 99% par la société italienne SRL _____, et pour 1% par M. _____ résident italien.

Le régime d'imposition des revenus des SCI de gestion découle directement des dispositions de l'article 8 du Code général des Impôts (CGI). Cet article prévoit que les bénéfices sociaux des sociétés de personnes ne sont pas imposés au nom de la société, mais chacun des associés est personnellement taxable à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés pour la quote-part de bénéfices correspondant à ses droits.

Ainsi, lorsque les associés sont des personnes physiques, leur part est soumise à l'impôt sur le revenu (article 8 du CGI) et leur quote-part de bénéfices est déterminée selon les règles prévues en matière de revenus fonciers (articles 14 et 28 à 33 quinquies du CGI).

Lorsque les associés sont des personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés (IS), leur quote-part est soumise à cet impôt (article 218 bis du CGI).

Aux termes de l'article 238 bis K. I. du CGI, lorsque des droits dans une société ou un groupement mentionnés aux articles 8, 8 quinquies, 239 quater, 239 quater B ou 239 quater C sont inscrits à l'actif d'une personne morale passible de l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ou d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou agricole imposable à l'impôt sur le revenu de plein droit selon un régime de bénéfice réel, la part de bénéfice correspondant à ces droits est déterminée selon les règles applicables au bénéfice réalisé par la personne ou l'entreprise qui détient ces droits.

En conséquence, le capital de la SCI étant détenu à la fois par une personne physique et par une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, la SCI doit procéder à une double détermination de ses résultats sociaux, suivant les règles des revenus fonciers et suivant les règles de l'impôt sur les sociétés.

Les associés sont alors imposés sur les bénéfices calculés de la façon suivante :

- pour les personnes physiques : bénéfice calculé selon les règles des revenus fonciers sur lequel est appliqué sa quote-part pour déterminer la part du résultat devant être compris dans ses revenus personnels;
- pour les personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés : bénéfice calculé selon les règles de l'impôt sur les sociétés sur lequel est appliqué sa quote-part pour déterminer la part du résultat devant être compris dans l'assiette de l'impôt sur les sociétés.

En conséquence, la quote-part de bénéfice de la SCI revenant à la société SRL correspond au bénéfice déterminé selon les règles de l'impôt sur les sociétés, multiplié par la quote-part des droits détenue par la société, à savoir 99 %.

La SCI _____ a déposé les déclarations de résultat n°2072 au titre des années 2017, 2018 et 2019.

5.1.2/ *Acte anormal de gestion*

Le principe de non-immixtion de l'administration dans la gestion des entreprises ne s'oppose pas, selon la jurisprudence du Conseil d'État, à ce que le service redresse les conséquences des actes anormaux de gestion en matière d'impôt sur les bénéfices. L'administration peut remettre en cause

toute opération qui a pour but d'accorder un avantage à un associé ou à un tiers par le biais notamment de renonciation à recettes.

L'avantage accordé à un tiers par la mise à disposition à son profit du bien dont la société est propriétaire sans que cette mise à disposition reçoive une contrepartie ou une contrepartie en rapport avec la valeur du bien en cause caractérise une situation de perte de produit injustifiée.

En ne retirant aucune contrepartie de la mise à disposition de ses biens, une société agit contre son intérêt. Dès lors, elle est tenue de comptabiliser des produits correspondant à cette libéralité dans les bases d'imposition à l'impôt sur les sociétés, en procédant à l'évaluation des loyers qu'elle aurait dû percevoir dans le cadre d'une gestion normale.

Dès lors, lorsqu'une société n'a pas obtenu la contrepartie suffisante de la mise à disposition d'un bien immobilier, l'écart constaté entre les produits attendus et le montant des produits déclarés est à réintégrer dans les bénéfices imposables sur le fondement de l'article 38-1 du Code Général des Impôts (CGI).

Aux termes de l'article 38-1 du CGI, le bénéfice imposable est le bénéfice net, déterminé d'après les résultats d'ensemble des opérations de toute nature effectuées par les entreprises, y compris notamment les cessions d'éléments quelconques d'actif, soit en cours, soit en fin d'exploitation.

Le bénéfice imposable à l'impôt sur les sociétés provient donc de toutes les opérations faites par l'entreprise, quelle que soit leur nature. La jurisprudence reconnaît que le fait, pour une société, de mettre un bien immobilier régulièrement inscrit à son actif à la disposition de ses associés, sans percevoir de loyer correspondant, constitue un acte anormal de gestion. (CAA de Marseille du 21/10/2014 n°12MA01630)

La SCI _____ a mis à disposition de ses associés deux biens immobiliers sur la période vérifiée.
La famille _____ a occupé l'appartement situé _____ à
Roquebrune-Cap-Martin durant l'exercice clos en 2017.
Durant les exercices clos en 2018 et 2019, la famille a occupé l'appartement situé _____
à Menton.

Cependant, la SCI n'a comptabilisé aucun produit concernant la mise à disposition de l'appartement situé _____ à Roquebrune-Cap-Martin sur l'exercice 2017, ni celle de l'appartement situé _____ à Menton au cours des exercices 2018 et 2019. En mettant ces biens à la disposition de ses associés, sans en retirer une contrepartie, elle a agi à l'encontre de son intérêt, ce qui caractérise un acte anormal de gestion.

Le service est donc en droit de rétablir le caractère lucratif de ces opérations et de réintégrer, en vertu des dispositions de l'article 38-1 du CGI, le montant de cette libéralité dans les bases d'imposition à l'impôt sur les sociétés, en procédant à l'évaluation des loyers que celle-ci aurait dû percevoir dans le cadre d'une gestion commerciale normale (CAA de Marseille 26/10/1998 ; CE 27/02/1984, n° 37377 et 37378 ; CE 18/03/1985, n° 38104; CAA Lyon 03/12/1992, n°92-82).

A - Mise à disposition de l'appartement situé _____ Exercice clos en 2017

à Roquebrune-Cap-Martin -

Le montant des loyers qui auraient dû être perçus par la société est déterminé d'après la valeur locative réelle des biens immobiliers mis à disposition.

La jurisprudence considère que la valeur locative du bien loué peut être déterminée par référence à des loyers stipulés à raison de locaux analogues du fait de leur nature et de leur emplacement.

Malgré les droits de communication effectués auprès de plusieurs agences immobilières, le service n'a pu prendre connaissance de loyers de comparaison à raison de locaux analogues.

Néanmoins, la jurisprudence admet également, pour évaluer la valeur locative réelle, la prise en compte d'un taux de rentabilité de l'investissement réalisé par le bailleur (en ce sens, Conseil d'Etat, 26/10/1992, n°65625).

Du fait de l'absence d'éléments de comparaison quant à des loyers stipulés à raison de locaux analogues, le service a retenu la méthode de la prise en compte d'un taux de rentabilité appliqué à la valeur vénale du bien immobilier.

En conséquence, afin d'évaluer l'avantage qui a été consenti par la société à ses associés au cours de la période vérifiée, le service a procédé en deux temps :

1/ Le bien immobilier situé à Roquebrune-Cap-Martin a fait l'objet d'une évaluation au 1^{er} janvier 2017 date à laquelle des loyers auraient dû être facturés aux associés de la société ;

2/ Un taux de rendement a été appliqué à cette valeur vénale ainsi obtenue afin de déterminer un loyer normal qui aurait dû être perçu par la société au cours de l'exercice.

- Valeur vénale du bien

Il est rappelé que l'appartement situé _____ dont est propriétaire la SCI est cadastré section _____. Il relève de la catégorie cadastrale 3. Sa surface est de 124 m². Il est situé au 6^e étage et comprend un hall, un séjour, quatre chambres, une cuisine, une salle de bains avec WC, deux WC, balcons et loggia. Le bien comprend également un local à usage de garage particulier au sous-sol. L'immeuble se situe en front de mer et l'appartement dispose d'une grande terrasse exposée sud avec vue mer panoramique.

Le bien a été mis en vente auprès de l'agence immobilière Edouard VII (mandats de vente du 05/10/2018 et du 27/07/2020) respectivement au prix de 1 090 000 € et 1 030 000 €. La description faite par l'agence sur son site internet est la suivante :

Appartement Roquebrune Cap Martin

Grand quatre pièces à vendre sur la commune de Roquebrune Cap Martin. Au sixième étage d'un immeuble de standing avec conciergerie, idéalement situé face aux plages, l'agence immobilière Edouard VII vous propose un appartement traversant de 123 m² en très bon état avec volets roulants et stores électriques. Composé de lumineux séjour, salle à manger, spacieuse cuisine indépendante, chambre de maître avec dressing, 2 chambres à coucher, salle de bains, salle de douche avec fenêtre, salle de douche, vaste terrasse exposée Sud avec superbe vue mer panoramique, balcon, garage. Proche tous commerces et gare de Carnolès, à quelques pas du restaurant Le Fellini et du célèbre Sentier des Douaniers. Produit excellent.

Suite à l'examen des mutations concernant des appartements dont les caractéristiques sont autant que possible comparables, le service retient les termes de comparaison suivants, tels qu'ils ressortent des actes publiés aux services de publicité foncière du département.

	Adresse	Date de la vente	Année de construction	Catégorie cadastrale	Etage	Surface utile (SU)	Prix	Prix / m ² (SU)
1	2 avenue Boyer MENTON	26/01/15	1991	4	5	123	1 151 500	9 362
2	130 rue Claude Debussy RCM	27/01/15	1995	4	7	94	728 500	7 750
3	7 promenade Cap Martin RCM	13/05/15	1963	3	2	99	725 000	7 323
4	242 crs du Centenaire MENTON	07/01/16	1997	3	6	94	650 000	6 915
5	7 promenade Cap Martin RCM	07/03/16	1963	3	5	82	527 000	6 427
6	39 promenade Robert Schuman RCM	08/08/16	1968	3	2	71	550 000	7 746
Totaux						563	4 332 000	
Moyenne pondérée								7 694

1) Vente du 26/01/2015 d'un bien immobilier d'une superficie de 123 m² de catégorie cadastrale 4, publiée le 10/02/2015 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2015P00422, situé 2 avenue Boyer à Menton.

Ce bien est cadastré section BK 145. Il est situé au 5^e étage et comprend 4 chambres dont une avec salle d'eau, une salle de bain, une salle à manger, une cuisine, un WC, une buanderie et une terrasse de 40 m² côté mer.

La vente a été conclue pour un montant de 1 151 500 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 9 362 €.

2) Vente du 27/01/2015 d'un bien immobilier d'une superficie de 94 m² de catégorie cadastrale 4, publiée le 26/03/2015 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2015P00977, situé 130 rue Claude Debussy à Roquebrune-Cap-Martin.

Ce bien est cadastré section AH 518. Il est situé au 7^e étage et comprend un séjour avec coin cuisine, deux chambres, une salle de bain avec WC, une salle de douche avec WC, dégagements et balcons. Le bien comprend également un garage au 2^e sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 728 500 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 7 750 €.

3) Vente du 13/05/2015 d'un bien immobilier d'une superficie de 99 m² de catégorie cadastrale 3, publiée le 08/06/2015 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2015P01756, situé 7 promenade Cap Martin à Roquebrune-Cap-Martin.

Ce bien est cadastré section AH 514. Il est situé au 2^e étage et comprend un hall, un séjour avec cuisine américaine, trois chambres, deux dégagements, deux salles d'eau avec WC, une terrasse et une loggia. Le bien comprend également un garage au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 725 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 7 323 €.

4) Vente du 07/01/2016 d'un bien immobilier d'une superficie de 94 m² de catégorie cadastrale 3, publiée le 29/01/2016 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2016P00367, situé 242 crs du Centenaire à Menton.

Ce bien est cadastré section BK 387. Il est situé au 6^e étage et comprend un hall d'entrée avec placard, un séjour, un balcon, un dégagement avec placard, une cuisine, une salle de bain avec WC, un dressing et une chambre avec placard. Le bien comprend également un garage au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 650 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 6 915€.

5) Vente du 07/03/2016 d'un bien immobilier d'une superficie de 85 m² de catégorie cadastrale 3, publiée le 29/03/2016 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2016P01037, situé 7 promenade Cap Martin à Roquebrune-Cap-Martin.

Ce bien est cadastré section AH 514. Il est situé au 5^e étage et comprend un hall, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bain, un WC et une loggia. Le bien comprend également un garage au sous-sol.

La vente a été conclue pour un montant de 527 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 6 427 €.

6) Vente du 08/08/2016 d'un bien immobilier d'une superficie de 71 m² de catégorie cadastrale 3, publiée le 05/09/2016 au Service de Publicité Foncière de Nice 3 sous la référence 2016P02941, situé 39 promenade Robert Schuman à Roquebrune-Cap-Martin.

Ce bien est cadastré section AH 330 et AH 377. Il est situé au 2^e étage et comprend un hall, un séjour, deux chambres, un WC, une cuisine, une salle de bain, un séchoir, deux balcons. Le bien comprend également une cave au sous-sol ainsi qu'un emplacement non cloisonné et couvert pour voiture automobile.

La vente a été conclue pour un montant de 550 000 €, soit un prix au mètre carré de surface utile de 7 746 €.

Le prix moyen pondéré au m² est de 7 694 €.

En conséquence, au 1^{er} janvier 2017, la valeur vénale du bien détenu par la SCI DOUBLE ERRE s'élève donc à : 124 m² x 7 694 € = 954 056 €.

- Taux de rentabilité du bien immobilier

Les taux de rendement régulièrement retenus par la jurisprudence du Conseil d'Etat se situent entre 3 et 7% (CE, 3 mai 1989 n°78223 ; CE, 12 novembre 1990 n°71047 ; CAA Lyon, 18 février 1993, n°92-137).

Au regard de la situation du bien immobilier et de ses caractéristiques, le service a considéré qu'un taux de rendement de 3,5% constituait un taux raisonnable.

- Montant de l'avantage consenti par la société à ses associés

En conséquence, le montant de l'avantage anormalement consenti par la société à ses associés est obtenu en multipliant la valeur vénale du bien immobilier au 1^{er} janvier 2017 par le taux de rendement ci-dessus mentionné.

Soit un montant, au titre de l'exercice 2017, de 954 056 x 3,5% = 33 392 €

Le montant net de l'avantage consenti par la société à ses associés doit être réintégré aux résultats imposables de la société pour ce même montant, soit :

- au titre de l'exercice 2017 : 33 392€.

B - Mise à disposition de l'appartement situé

à Menton - Exercices clos en 2018 et

2019

L'appartement a été acquis le 24/03/2016 au prix de 300 000 €. Cadastéré section , de catégorie cadastrale 4, il est situé au premier étage d'une villa classée, située en retrait de la rue et disposant d'un jardin. L'appartement de 87 m² comprend un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle d'eau et un dégagement.

Conformément au bail transmis par la société et à l'acte de vente, l'appartement était loué 1 300 € par mois (1 250 € de loyer + 50 € de charges) lorsqu'il a été acheté en 2016 par la SCI .

Le montant des loyers qui auraient dû être perçus par la société est déterminé d'après la valeur locative réelle des biens immobiliers mis à disposition.

La jurisprudence considère que la valeur locative du bien loué peut être déterminée par référence à des loyers stipulés à raison de locaux analogues du fait de leur nature et de leur emplacement.

Le bien étant loué au prix de 1 300 € par mois lors de l'achat par la SCI le 24/03/2016, le calcul du loyer annuel attendu est réalisé avec l'indice du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation (ICC) de l'INSEE :

Libellé		Indice du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation (ICC) - INSEE	Parution au JO			
IdBank		000008630		Variation	Loyer / trimestre	Loyer / année
Année	Trimestre					
2019	4	1769	21/03/2020	0,013173	4 272	16 877
2019	3	1746	21/12/2019	0	4 216	
2019	2	1746	21/09/2019	0,0104167	4 216	
2019	1	1728	22/06/2019	0,01468	4 173	
2018	4	1703	23/03/2019	-0,017311	4 113	
2018	3	1733	20/12/2018	0,0200118	4 185	
2018	2	1699	20/09/2018	0,0167564	4 103	
2018	1	1671	27/06/2018	0,0023995	4 035	
2017	4	1667	22/03/2018	-0,001796	4 026	
2017	3	1670	20/12/2017	0,0036058	4 033	
2017	2	1664	20/09/2017	0,0084848	4 018	
2017	1	1650	21/06/2017	0,0030395	3 985	
2016	4	1645	22/03/2017	0,0012173	3 972	
2016	3	1643	22/12/2016	0,012947	3 968	
2016	2	1622	21/09/2016	0,0043344	3 917	
2016	1	1615	22/06/2015	-0,008594	3 900	

Le montant net de l'avantage consenti par la société à ses associés doit être réintégré aux résultats imposables de la société pour les montants suivants :

- au titre de l'exercice 2018 : 16 436 € ;
- au titre de l'exercice 2019 : 16 877 €.

5.1.3/ Charges déductibles

Les charges déductibles sont celles qui, conformément à l'article 39-1 du CGI et à la jurisprudence, satisfont aux conditions suivantes :

- les charges sont exposées dans l'intérêt direct de la société ou se rattachent à la gestion normale de l'entreprise ;
- les charges sont effectives et appuyées de justifications suffisantes ;
- les charges sont comprises dans les charges de l'exercice au cours duquel elles ont été engagées.

L'administration peut, conformément à une jurisprudence constante du Conseil d'État, remettre en cause les dépenses qui ne se rattacheront pas à une gestion normale ou n'auraient pas été exposées dans l'intérêt direct de l'entreprise.

Tel est le cas notamment :

- de dépenses qui auraient bénéficié en fait à des dirigeants ou à certains membres du personnel, sans pouvoir être considérées comme la contrepartie de services rendus ;
- de dépenses afférentes à des biens meubles ou immeubles non affectés à l'exploitation ;
- de certaines libéralités ou dépenses d'agrément dont le rapport avec l'objet de l'entreprise ne serait pas établi.

La SCI _____ a comptabilisé les charges suivantes :

- Au titre de l'exercice 2017

Numéro Écriture	Date Comptable	Code Journal	Numéro Compte Gen-Aux	Libellé Compte Gen-Aux	Libellé	Numéro Pièce	Debit
BQ000002	12/01/2017	BQ	60610002	ELECTRICITE LE VICTORIA	prel EDF	x	13,94
BQ000007	12/02/2017	BQ	60610002	ELECTRICITE LE VICTORIA	prel EDF	x	13,94
BQ000013	15/03/2017	BQ	60610002	ELECTRICITE LE VICTORIA	prel edf	x	13,94
BQ000022	12/04/2017	BQ	60610002	ELECTRICITE LE VICTORIA	EDF	x	13,94
BQ000030	15/05/2017	BQ	60610002	ELECTRICITE LE VICTORIA	EDF	x	13,94
AC000003	04/06/2017	AC	60610002	ELECTRICITE LE VICTORIA	EDF	x	132,24
AC000004	24/09/2017	AC	60610002	ELECTRICITE LE VICTORIA	EDF	x	39,12
BQ000077	23/10/2017	BQ	60610002	ELECTRICITE LE VICTORIA	prel edf	x	86,00
BQ000094	22/11/2017	BQ	60610002	ELECTRICITE LE VICTORIA	prel EDF	x	86,00
BQ000106	20/12/2017	BQ	60610002	ELECTRICITE LE VICTORIA	prel EDF	x	24,08
BQ000107	22/12/2017	BQ	60610002	ELECTRICITE LE VICTORIA	prel EDF	x	86,00
							523,14

Numéro Écriture	Date Comptable	Code Journal	Numéro Compte Gen-Aux	Libellé Compte Gen-Aux	Libellé	Numéro Pièce	Debit
AC000005	25/09/2017	AC	62550000	FRAIS DE DEMENAGEMENT	ARS ET LABOR	39	1 830,00
AC000006	04/10/2017	AC	62550000	FRAIS DE DEMENAGEMENT	ARS ET LABOR	41	2 421,70
AC000007	24/10/2017	AC	62550000	FRAIS DE DEMENAGEMENT	LES RAPIDES	x	3 200,00
AC000009	06/11/2017	AC	62550000	FRAIS DE DEMENAGEMENT	ARS ET LABOR	46	2 629,10
							10 080,80

Numéro Écriture	Date Comptable	Code Journal	Numéro Compte Gen-Aux	Libellé Compte Gen-Aux	Libellé	Numéro Pièce	Debit
OD000002	25/01/2017	OD	63513000	TAXE D'HABITATION VICTORI	relevé locations- 2016	x	2 365,00
BQ000110	27/12/2017	BQ	63513000	TAXE D'HABITATION VICTORI	prel direction generale	x	2 374,00
							4 739,00

Les dépenses d'électricité, les frais de déménagement, ainsi que les taxes d'habitation sont à la charge de la famille _____ qui habitait l'appartement situé _____ au cours de l'année 2017.

De plus, les dépenses à retenir pour l'assiette de l'impôt sont toutes celles qui, engagées au cours de l'exercice et non exclues des charges déductibles, ont fait naître à la charge de l'entreprise des dettes certaines dans leur principe et dans leur montant. Selon la jurisprudence, les frais et charges ne peuvent être déduits que des résultats de l'exercice auquel ils sont imputables, c'est-à-dire de l'exercice du fait générateur (CE, arrêt du 26 mars 1965, req. n° 61818). Ils ne peuvent être déduits des résultats d'un exercice autre (CE, arrêt du 24 octobre 1969, req. n° 75170, RJCD, 1ère partie, p. 233). Par suite, la société n'est pas en droit de les déplacer à son gré d'un exercice sur un autre.

Dès lors, la taxe d'habitation relative à l'année 2016, redevable par la famille _____ ne saurait être déductible sur l'exercice 2017.

Conformément aux dispositions susvisées, ces charges, non engagées dans l'intérêt de la SCI _____ ne peuvent être admises en déduction, soit un montant total de **15 343 € au titre de l'exercice clos en 2017.**

- Au titre de l'exercice 2018

Numero Ecriture	Date comptable	Code Journal	Numero Compte Gen Aux	Libelle Compte Gen Aux	Libelle	Numero Piece	Debit	Credit
BQ000003	22/01/2018	BQ	60610003	ELECTRICITE LES MOUETTES	EDF ELECTRICITE 01/18 MOUETTES	x	86	0
BQ000009	22/02/2018	BQ	60610003	ELECTRICITE LES MOUETTES	EDF ELECTRICITE 02/18 MOUETTES	x	86	0
BQ000015	22/03/2018	BQ	60610003	ELECTRICITE LES MOUETTES	EDF ELECTRICITE 03/18 MOUETTES	x	86	0
BQ000022	23/04/2018	BQ	60610003	ELECTRICITE LES MOUETTES	EDF ELECTRICITE 04/18 MOUETTES	x	86	0
BQ000034	22/05/2018	BQ	60610003	ELECTRICITE LES MOUETTES	EDF ELECTRICITE 05/18 MOUETTES	x	86	0
BQ000042	22/06/2018	BQ	60610003	ELECTRICITE LES MOUETTES	EDF ELECTRICITE 06/18 MOUETTES	x	86	0
BQ000050	23/07/2018	BQ	60610003	ELECTRICITE LES MOUETTES	EDF ELECTRICITE 07/18 MOUETTES	x	86	0
BQ000057	22/08/2018	BQ	60610003	ELECTRICITE LES MOUETTES	EDF ELECTRICITE 08/18 MOUETTES	x	86	0
BQ000066	17/09/2018	BQ	60610003	ELECTRICITE LES MOUETTES	EDF REMB. F 31390850380 140918	x	0	353,68
BQ000073	22/10/2018	BQ	60610003	ELECTRICITE LES MOUETTES	EDF ELECTRICITE 10/18 MOUETTES	x	55,5	0
BQ000081	22/11/2018	BQ	60610003	ELECTRICITE LES MOUETTES	EDF ELECTRICITE 11/18 MOUETTES	x	55,5	0
BQ000098	24/12/2018	BQ	60610003	ELECTRICITE LES MOUETTES	ELECTRICITE 12/18 MOUETTES	x	55,5	0
Solde							500,82	

Les dépenses d'électricité sont à la charge de la famille _____ qui habitait l'appartement situé _____ au cours de l'année 2018.

Conformément aux dispositions susvisées, ces charges, non engagées dans l'intérêt de la SC _____ ne peuvent être admises en déduction, soit un **montant total de 501 € au titre de l'exercice clos en 2018.**

- Au titre de l'exercice 2019

Numero Ecriture	Date comptable	Code Journal	Numero Compte Gen Aux	Libelle Compte Gen Aux	Libelle	Numero Piece	Debit	Credit
BQ000003	22/01/2019	BQ	60610003	ELECTRICITE LES MOUETTES	EDF ELECTRICITE 01/19 MOUETTES	x	55,5	0
BQ000009	22/02/2019	BQ	60610003	ELECTRICITE LES MOUETTES	EDF ELECTRICITE 02/19 MOUETTES	x	55,5	0
BQ000017	22/03/2019	BQ	60610003	ELECTRICITE LES MOUETTES	EDF ELECTRICITE 03/19 MOUETTES	x	55,5	0
BQ000023	23/04/2019	BQ	60610003	ELECTRICITE LES MOUETTES	EDF ELECTRICITE 04/19 MOUETTES	x	82,66	0
BQ000031	22/05/2019	BQ	60610003	ELECTRICITE LES MOUETTES	EDF ELECTRICITE 05/19 MOUETTES	x	82,66	0
BQ000038	24/06/2019	BQ	60610003	ELECTRICITE LES MOUETTES	EDF ELECTRICITE 06/19 MOUETTES	x	82,66	0
BQ000046	22/07/2019	BQ	60610003	ELECTRICITE LES MOUETTES	EDF ELECTRICITE 07/19 MOUETTES	x	82,66	0
BQ000056	22/08/2019	BQ	60610003	ELECTRICITE LES MOUETTES	EDF ELECTRICITE 08/19 MOUETTES	x	82,66	0
BQ000061	17/09/2019	BQ	60610003	ELECTRICITE LES MOUETTES	REMBOURSEMENT EDF	x	0	103,28
BQ000069	22/10/2019	BQ	60610003	ELECTRICITE LES MOUETTES	EDF ELECTRICITE 10/19 MOUETTES	x	62,9	0
BQ000079	22/11/2019	BQ	60610003	ELECTRICITE LES MOUETTES	EDF ELECTRICITE 11/19 MOUETTES	x	62,9	0
BQ000093	22/12/2019	BQ	60610003	ELECTRICITE LES MOUETTES	EDF ELECTRICITE 12/19 MOUETTES	x	62,9	0
Solde							665,22	

Numero Ecriture	Date comptable	Code Journal	Numero Compte Gen Aux	Libelle Compte Gen Aux	Libelle	Numero Piece	Debit	Credit
BQ000098	27/12/2019	BQ	63513004	TAXE D'HABITATION LES MOUETTES	TAXE D'HABITATION LES MOUETTES	x		1670

Les dépenses d'électricité et la taxe d'habitation sont à la charge de la famille _____ qui habitait l'appartement situé _____ au cours de l'année 2019.

Conformément aux dispositions susvisées, ces charges, non engagées dans l'intérêt de la SCI _____ ne peuvent être admises en déduction, soit un **montant total de 2 335 € au titre de l'exercice clos en 2019.**

Le résultat de la SCI déterminé selon les principes de l'impôt sur les sociétés est donc rehaussé sur les exercices clos en 2017, 2018 et 2019 de la façon suivante :

Exercice clos en	2017	2018	2019
Produits déclarés	147 171 €	151 057 €	140 555 €
Avantage consenti aux associés	33 392 €	16 436 €	16 877 €
Charges déclarées	164 875 €	148 986 €	149 751 €
Charges non déductibles	15 343 €	501 €	2 335 €
Résultat rectifié	31 031 €	19 008 €	10 016 €
Résultat déclaré	-17 704 €	2 071 €	-9 196 €
Rehaussement	48 735 €	16 937 €	19 212 €

5.2/ Quote-part de résultat revenant à la société SRL

La société italienne SRL détient 99 % des parts sociales de la SCI :

Article 206 -1 du CGI :

« Sous réserve des dispositions des articles 8 ter, 239 bis AA, 239 bis AB et 1655 ter, sont passibles de l'impôt sur les sociétés, quel que soit leur objet, les sociétés anonymes, les sociétés en commandite par actions, les sociétés à responsabilité limitée n'ayant pas opté pour le régime fiscal des sociétés de personnes dans les conditions prévues au IV de l'article 3 du décret n° 55-594 du 20 mai 1955 modifié, les sociétés coopératives et leurs unions ainsi que, sous réserve des dispositions des 6° et 6° bis du 1 de l'article 207, les établissements publics, les organismes de l'Etat jouissant de l'autonomie financière, les organismes des départements et des communes et toutes autres personnes morales se livrant à une exploitation ou à des opérations de caractère lucratif ».

Article 209 - I du CGI :

« Sous réserve des dispositions de la présente section, les bénéfices passibles de l'impôt sur les sociétés sont déterminés d'après les règles fixées par les articles 34 à 45, 53 A à 57, 108 à 117, 237 ter A et 302 septies A bis et en tenant compte uniquement des bénéfices réalisés dans les entreprises exploitées en France, de ceux mentionnés aux a, e, e bis et e ter du I de l'article 164 B ainsi que de ceux dont l'imposition est attribuée à la France par une convention internationale relative aux doubles impositions ».

Article 238 bis k du CGI :

« 1. Lorsque des droits dans une société ou un groupement mentionnés aux articles 8, 8 quinquies, 239 quater, 239 quater B, 239 quater C ou 239 quater D sont inscrits à l'actif d'une personne morale passible de l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ou d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou agricole imposable à l'impôt sur le revenu de plein droit selon un régime de bénéfice réel, la part de bénéfice correspondant à ces droits est déterminée selon les règles applicables au bénéfice réalisé par la personne ou l'entreprise qui détient ces droits.

Les dispositions combinées des articles 206-1, 209-I et 238 bis K du CGI prévoient que sont passibles de l'impôt sur les sociétés, les sociétés de capitaux quel que soit leur objet ainsi que toutes personnes

morales se livrant à une exploitation ou à des opérations de caractères lucratifs, sur les bénéfices réalisés dans les entreprises exploitées en France ou les profits provenant de la participation dans des sociétés relevant des articles 8 à 8 ter du CGI ».

Les dispositions combinées des articles 206-I, 209-I et 238 bis K du CGI prévoient que sont passibles de l'impôt sur les sociétés, les sociétés de capitaux quel que soit leur objet ainsi que toutes personnes morales se livrant à une exploitation ou à des opérations de caractères lucratifs, sur les bénéfices réalisés dans les entreprises exploitées en France ou les profits provenant de la participation dans des sociétés relevant des articles 8 à 8 ter du CGI.

En conséquence, il résulte des dispositions combinées de l'article 206-I du CGI et du point 3 du protocole de la convention fiscale internationale franco-italienne du 05/10/1989, que, pour les produits qu'elle tire de sa participation au capital de la SCI la société italienne est passible de l'impôt sur les sociétés en France.

La SRL est donc imposable à l'impôt sur les sociétés pour sa quote-part de résultat, à savoir :

Exercice	2017	2018	2019
Bénéfice à répartir	31 031 €	19 008 €	10 016 €
99 % du bénéfice	30 721 €	18 818 €	9 916 €
Rehaussement	48 735 €	16 937 €	19 212 €
99 % du rehaussement	48 248 €	16 768 €	19 020 €

6. PENALITES ET MAJORATIONS

6.1/ Intérêt de retard

Le défaut ou l'insuffisance dans le paiement ou le versement tardif de l'un des impôts, droits, taxes, redevances ou sommes établis ou recouverts par la Direction Générale des Finances Publiques donnent lieu au versement d'un intérêt de retard qui est dû indépendamment de toute sanction. Il n'est pas une sanction et est destiné à réparer le préjudice subi par le Trésor du fait de l'encaissement tardif de sa créance.

L'intérêt de retard est calculé à compter du premier jour du mois suivant celui au cours duquel l'impôt devait être acquitté jusqu'au dernier jour du mois du paiement.

Le décompte de l'intérêt de retard est arrêté au dernier jour du mois de la proposition de rectification ou, en cas d'échelonnement des impositions supplémentaires, du mois au cours duquel le rôle doit être mis en recouvrement.

Le taux de l'intérêt de retard est fixé à 0,20 % à compter du 01/01/2018. Il s'applique sur le montant des sommes mises à la charge du contribuable ou dont le versement a été différé.

7. CONSEQUENCES FINANCIERES

Les conséquences financières seront notifiées à la SRL