ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

sociétés civiles immobilières

Question écrite n° 12023

Texte de la question

M. Olivier Dassault souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le dispositif régissant actuellement les sociétés civiles immobilières (SCI) et semblant s'avérer un frein à l'emploi. Les gérants désirant embaucher une personne afin de les aider à assurer la gestion de leur SCI sont informés par l'administration que les frais inhérents à cet emploi créé ne seront pas déductibles au titre des frais de fonctionnement de la SCI car cette charge est incluse dans la déduction forfaitaire de 14 % dont bénéficient toutes les SCI, qu'elles emploient ou pas une personne. A l'inverse, si un gérant confie la gestion de ses SCI à une agence immobilière, les frais facturés par cette dernière sont, eux, déductibles en sus de la déduction forfaitaire. Cette situation semble révéler une certaine incohérence, ou tout au moins l'existence d'une mesure n'encourageant pas à la création d'emploi par les SCI. Aussi souhaiterait-il savoir si une modification de la législation afin d'aligner les droits des gérants de SCI sur les « avantages » consentis aux agences immobilières, pouvant se révéler bénéfique pour la création d'emploi, serait envisageable.

Texte de la réponse

Conformément aux dispositions de l'article 31 (I, 1°, a) du code général des impôts, les frais de gérance constituent des charges déductibles du revenu foncier pour leur montant effectif. Les frais de gérance s'entendent des rémunérations que supportent les propriétaires qui n'administrent pas eux-mêmes leurs propriétés et ont recours aux services de gérants d'immeubles ou d'administrateurs de biens. Ces rémunérations revêtent, en général, la forme d'honoraires mais les salaires ainsi que les charges sociales et fiscales qui s'y rattachent, versés par un propriétaire à un tiers pour assurer la gestion de ses immeubles, sont admis en déduction, à la condition que ces frais soient effectivement acquittés par le contribuable et qu'ils demeurent dans des limites normales. Il s'ensuit notamment que les honoraires qui rétribuent un syndic en qualité de prestataire de service constituent des frais de gérance déductibles. Les frais de gestion ne sont jamais déductibles du revenu foncier, qu'ils soient payés directement par le propriétaire ou par l'intermédiaire du gérant, du syndic ou de l'administrateur de l'immeuble, ces frais étant couverts par la déduction forfaitaire prévue par l'article 31 (I, 1°, e) du code précité. Les frais de gestion s'entendent, d'une manière générale, des frais supportés par le propriétaire à l'occasion de la fixation ou du renouvellement des baux, de ses déplacements pour la visite des locaux ou de la perception des loyers. Entrent également dans cette catégorie les sommes qu'un propriétaire verse à un tiers pour la tenue de la comptabilité de ses immeubles et la réalisation de diverses tâches administratives ou de secrétariat. Pour la détermination de leur revenu foncier, il appartient aux propriétaires bailleurs de ventiler les rémunérations qu'ils versent aux gérants d'immeubles et aux syndics de copropriété, au vu des principes énoncés ci-dessus, entre ceux qui relèvent des frais de gérance et ceux qui présentent le caractère de frais de gestion. Ces dispositions qui s'appliquent également aux SCI sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : M. Olivier Dassault

Circonscription : Oise (1re circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 12023
Rubrique : Sociétés
Ministère interrogé : économie
Ministère attributaire : économie

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 17 février 2003, page 1146
Réponse publiée le : 19 mai 2003, page 3887