

# LE CONSEIL D'ETAT AUTORISE LA DÉDUCTION DES INTÉRÊTS D'UN EMPRUNT CONTRACTÉ PAR UNE SCI POUR RACHETER LES PARTS D'UN ASSOCIÉ

**Les intérêts d'un emprunt souscrit par une SCI pour racheter les parts d'un associé retrayant sont déductibles dès lors que l'emprunt est nécessaire pour la conservation du revenu foncier de la société.**

## PRINCIPE

En application des dispositions de l'article 31-I-1-d du code général des impôts (« CGI »), les propriétaires peuvent déduire de leur revenu brut foncier les intérêts des emprunts contractés pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration de leurs biens immobiliers.

Les associés de SCI n'ayant pas opté pour leur assujettissement à l'impôt sur les sociétés, qui donnent en location les locaux représentés par leurs parts sociales, peuvent, en principe, déduire :

- la quote-part qui leur incombe dans les intérêts des emprunts contractés par la société pour l'acquisition, l'amélioration, la réparation et la conservation des immeubles ;
- les intérêts des prêts qu'ils ont contractés personnellement pour faire leur apport à la société ou acquérir leurs droits sociaux.

La déduction des intérêts d'emprunts contractés personnellement par les associés d'une SCI est possible quelles que soient les modalités d'acquisition des parts : par souscription lors de la constitution de la société ou à l'occasion d'une augmentation de capital, ou par rachat à un associé.

## UNE DOCTRINE ADMINISTRATIVE INFONDÉE

Considérant que l'article 31, I-1° -d du CGI établit une liste limitative des charges déductibles, l'administration fiscale refuse la déduction des intérêts afférents à des dettes contractées pour d'autres motifs. Ainsi

exclut-elle la déduction des intérêts d'un emprunt souscrit par une société en vue de procéder au rachat de tout ou partie des parts correspondant aux droits de l'un de ses associés. En revanche, elle précise que les intérêts des dettes souscrites par un associé pour acquérir les parts d'un associé sortant sont déductibles dès lors qu'il a vocation à bénéficier d'un revenu foncier plus important. (Rép. Baudot : Sén. 9-10-2003 p. 3040 n° 7535 ; BOI-RFPI-BASE-20-80 §80).

Cette distinction selon que les parts d'un associé sont acquises par d'autres associés, ou par la société elle-même en vue de leur annulation, ne nous semble pas justifiée dès lors que dans les deux situations les intérêts payés permettent aux associés restants d'acquérir un revenu foncier plus important, sur lequel ils seront bien entendu soumis à l'impôt.

## LA CONSERVATION DU REVENU FONCIER DE LA SCI COMME CONDITION DE LA DÉDUCTIBILITÉ DES INTÉRÊTS

Le Conseil d'Etat vient infirmer la doctrine administrative en jugeant que les intérêts d'un emprunt souscrit par une SCI pour racheter les parts d'un associé retrayant sont déductibles dès lors que l'emprunt est nécessaire pour la conservation du revenu foncier de la société (CE 9-6-2020 n° 426339, 426342 et 426343). Au cas d'espèce, la société ayant été condamnée par décision de justice à rembourser les parts d'un de ses associés, il a considéré que l'inexécution de la décision exposait la société et les associés restants au risque, notamment, de la vente du bien, et que la souscription d'un emprunt était ainsi nécessaire à la conservation du revenu foncier.



**HERALD**  
AVOCATS DEPUIS 1957

Réginald Legenre  
Avocat associé

**SCI  
INTÉRÊTS  
D'EMPRUNT  
DÉDUCTIBLES**