



La location à une société d'un immeuble par son dirigeant : une solution coûteuse !

Olivier D'AOUT

La loi dispose que «*Les rémunérations des dirigeants d'entreprise [...] comprennent notamment [...] le loyer et les avantages locatifs d'un bien immobilier bâti et donné en location par les personnes visées à l'alinéa 1^{er}, 1^o, à la société dans laquelle elles exercent un mandat ou des fonctions analogues, dans la mesure où ils excèdent les 5/3 du revenu cadastral revalorisé en fonction du coefficient visé à l'article 13. De ces rémunérations ne sont pas déduits les frais relatifs au bien immobilier donné en location. [...]* » (art.32 du C.I.R.).

Quand on sait que les revenus cadastraux n'ont plus subi de péréquation depuis 1975, le seuil de fixation du loyer maximum est bas : $5/3 \times 3,87 \times$ le revenu cadastral non indexé.

Exemple : pour une maison de ville classique du centre de Liège, le RC non indexé est de 800 €. Le loyer maximum annuel que pourrait réclamer le dirigeant à sa société sans risquer la requalification en rémunération est de $800 \text{ €} \times 5/3 \times 3,87 = 5.160 \text{ €}$, soit 430 € par mois. Si seule une partie est donnée en location, ce loyer doit être pondéré à due concurrence des surfaces louées.

Une première remarque s'impose immédiatement, dans le sens où seuls les dirigeants de la première catégorie, à savoir les administrateurs, gérants, liquidateurs et les personnes exerçant des fonctions analogues, sont concernés par ce régime.

Les époux ou épouses ne sont pas concernés, ce qui implique, en cas de copropriété, une scission de loyer pour l'appréciation de la requalification du loyer en rémunération.

Pourquoi une telle requalification ?

Le législateur a voulu éviter la pratique abusive consistant, pour un dirigeant d'entreprise, à imposer à sa société le paiement d'un loyer exorbitant.

En effet, le revenu imposable provenant de la location d'un immeuble bâti à une personne morale est composé du loyer brut majoré éventuellement des avantages locatifs, diminué d'un forfait de 40 % pour les frais d'entretien et de réparation.

De ce montant peuvent, en outre, être déduits les intérêts des dettes contractées en vue d'acquérir ou de conserver ces immeubles.

La tentation était donc grande de s'attribuer un loyer supérieur à la valeur réelle locative plutôt qu'une rémunération.

Le droit fiscal est cependant de stricte interprétation. Les conditions dans lesquelles doit s'inscrire la requalification du loyer en rémunération sont les suivantes :

- il doit exister un contrat de location au sens du droit civil;
- la location doit porter sur un immeuble bâti;
- le locataire doit être une société ;
- le bailleur doit être le dirigeant d'entreprise de cette société.

Dès que l'on sort de ce cadre, la taxation en rémunération disparaît.

La pratique a directement envisagé des formules pour contourner, dès lors, cette requalification, notamment par le biais du démembrement de la propriété immobilière ou par le biais de sous-locations (interposition d'un tiers dans l'opération).