



## Habitat Participatif France

Mme Michèle Cauletin  
M. Pierre Lévy  
Lavoir du Buisson Saint Louis  
8 bis rue du Buisson Saint Louis  
75010 Paris

Direction Générale des Finances Publiques  
Direction de la Législation Fiscale  
Bureau B1 section 3  
139 rue de Bercy Télédock 667  
75572 Paris Cedex 12  
[bureau.b1-dlf@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:bureau.b1-dlf@dgfip.finances.gouv.fr)

### **Objet : demande de prise de position formelle – Article L80 du Livre des Procédures Fiscales**

Madame, Monsieur le Directeur,

C'est au titre d'Habitat Participatif France, association nationale représentative de l'ensemble des structures, associations et collectifs citoyens œuvrant pour le développement de l'habitat participatif en France, que nous avons l'honneur de solliciter de vos services une réévaluation de la position des services fiscaux quant aux clauses d'exclusion de la transparence fiscale telle que définit à l'article 1655ter du CGI pour les SCIA et les SAA, statuts juridiques couramment utilisés pour la réalisation d'habitats participatifs.

#### **1 – Lever la contradiction entre CCH et doctrine fiscale sur la possibilité pour les sociétés d'attribution de se porter caution hypothécaire pour les associés souhaitant emprunter afin de financer leur prix de cession**

Les SCIA (société civile immobilière d'attribution) annexent à leurs statuts un état descriptif de division et un règlement de copropriété ; elles confèrent aux associés qui se sont vus attribuer un lot en jouissance un droit réel sur leur logement, ce qui les place du point de vue fiscal dans la catégorie des Sociétés Immobilières de Copropriété, sociétés fiscalement transparentes, visées à l'article 1655 ter du code général des impôts, n'ayant pas de personnalité distincte de leurs membres pour l'application des impôts directs, des droits d'enregistrement, de la taxe de publicité foncière ainsi que des taxes assimilées.



Aux termes de l'article L 212-7 du CCH, ces sociétés peuvent donner caution hypothécaire pour la garantie des emprunts contractés par les associés :

Article L212-7 : « *La société peut donner caution hypothécaire pour la garantie des emprunts contractés : Par les associés, pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la société nécessaires à la réalisation de l'objet social ;*

*Par les cessionnaires des parts sociales, pour leur permettre de payer leur prix de cession, mais seulement à concurrence des appels de fonds déjà réglés à la société et, s'il y a lieu, de payer les appels de fonds qui restent encore à régler ».*

Mais la doctrine administrative de la direction générale des finances publiques prévoit que les sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées visées aux articles L 212-1 à L 212-13 du CCH, si elles peuvent bien accorder une caution hypothécaire à leurs associés pour le financement initial de l'opération immobilière, perdent le bénéfice de la transparence fiscale si elles consentent cette caution hypothécaire dans le cadre d'une cession ultérieure (cf. BOFIP BOI-ENR-AVS-40-20 n°10) (D.adm.8H2121 N°11).

Nous comprenons cette règle comme répondant à l'utilisation historique des sociétés d'attributions, qui étaient utilisées, avant la création de la VEFA, dans le cadre d'activités de promotion pour permettre le préfinancement d'opérations de construction de logements. Un promoteur créait une SCIA dont il détenait initialement tous les lots, qu'il revendait progressivement à des particuliers au fur et à mesure de sa commercialisation. Dans ce cadre, le cautionnement hypothécaire d'un cessionnaire relevait effectivement d'une activité économique dont on peut considérer qu'elle ne puisse être compatible avec l'article 1655ter du CGI. Depuis la création de la VEFA en 1967 et la loi Chalandon de 1971 qui renforce les protections des associés de SCIA, cet usage spécifique a presque entièrement disparu<sup>1</sup>. Pour l'essentiel, les SCIA sont aujourd'hui utilisées par des professions libérales qui souhaitent se rassembler pour construire ensemble leurs locaux professionnels, et depuis quelques années par des projets d'habitat participatif conduits par des particuliers, ceux-ci se limitant à exercer leur simple droit de propriété (revente liée à un déménagement ou un départ à la retraite pour les professions libérales, déménagement, séparation ou succession pour les particuliers). Contrairement aux pratiques antérieures des promoteurs qui attribuaient les lots en propriété dès que la construction était terminée (les cessions se faisaient pour leur très grande majorité pendant la phase de construction), professions libérales et habitants privilégient aujourd'hui une attribution en jouissance et conservent la SCIA en phase de gestion, l'essentiel des cessions ayant donc lieu après la réception des bâtiments.

---

<sup>1</sup> On notera à cet égard pour la prise en compte d'un faisceau d'indices pouvant conclure à la caducité de cet usage que la réforme du Plan Comptable Général a pris acte de la fin de cette utilisation des sociétés d'attribution par les promoteurs, puisque le nouveau PCG entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020 a tout simplement supprimé sans le remplacer le compte « 19 – apports non capitalisés » utilisé spécifiquement par les promoteurs pour enregistrer les appels de fonds des SCIA pendant la phase de construction. Cf. memento SCI Lefebvre 2020, articles 40340 et 40345.

Or la perte de la transparence fiscale entraîne la création d'une nouvelle société, à laquelle les associés doivent faire apport des biens auxquels les parts qu'ils détiennent leur donnent vocation, impliquant des conséquences fiscales très lourdes.

Cette disposition du code des Impôts crée une impasse pour ces sociétés car elles ne peuvent plus offrir aux cessionnaires la garantie d'emprunt que pourtant le CCH leur permet de mobiliser, limitant de fait les possibilités de rachat aux seules personnes en capacité de financer leur acquisition sur fonds propres ou ayant des garanties personnelles pour emprunter, ce qui va à l'encontre des objectifs de mixité sociale et générationnelle contenus dans les projets d'habitat participatif. Les projets existants (120 environ représentant près de 1000 logements), certains établis depuis plus de 30 ans, se trouvent ainsi très pénalisés par cette distorsion entre propriété directe, laquelle permet toujours la mise en place d'une hypothèque, et propriété sociétaire, qui n'est pas autorisée par la doctrine fiscale actuelle à consentir une caution hypothécaire.

## **2 - Extension de cette problématique aux SAA**

Les Sociétés d'Attribution et d'Autopromotion (spécifiquement dédiées à l'habitat participatif) issues de la loi Alur qui prévoient également, à l'article L202-11 du CCH, la possibilité de « *donner caution pour la garantie des emprunts contractés par les associés, pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la société nécessaires à la réalisation de l'objet social, et par les cessionnaires des parts sociales, pour leur permettre de payer leur prix de cession* » se trouvent reliées aux mêmes dispositions contradictoires de la doctrine fiscale.

La loi Alur vise en effet à acter la possibilité pour ces sociétés de se maintenir de façon pérenne en reconnaissant cette forme de propriété sociétaire. Notons que la contradiction entre CCH et doctrine fiscale sur ce point avait déjà été repérée dans le cadre des travaux sur le projet de loi Alur et une adaptation avait été envisagée dans le cadre d'un amendement adopté par le Sénat.

L'amendement N°695 adopté le 21 octobre 2013 autorise en effet le mécanisme du cautionnement hypothécaire pour les SAA afin qu'elles puissent bénéficier comme les autres sociétés d'attribution d'une disposition équivalente à l'article 212-7 du CCH, et identifie la problématique fiscale sous-jacente lorsque la société choisit de se maintenir en optant pour des attributions en jouissance. Dans la rédaction de cet amendement, il est en effet noté : « *Il conviendra toutefois de faire évoluer la doctrine fiscale selon laquelle la société perd le bénéfice de la transparence fiscale si la société garantie le prix de cession au-delà des appels de fonds restant à verser par le cessionnaire. En effet une telle restriction est de nature à entraver le renouvellement des associés et, plus généralement, le recours à une telle société* ». Source : [http://www.senat.fr/amendements/2013-2014/66/Amdt\\_695.html](http://www.senat.fr/amendements/2013-2014/66/Amdt_695.html)

Malheureusement, bien que cet amendement ait été voté au Sénat, force est de constater que sa transcription dans les textes fiscaux n'a pas été actée neuf ans après et le problème reste entier pour nos projets présents et à venir.

## **3 – Autoriser la possibilité de prêter ou louer des parties communes sans risque de perdre la transparence fiscale**

Le traitement fiscal des SCIA les relie, selon les dispositions, tantôt à la fiscalité des activités économiques, tantôt à la fiscalité des copropriétés (pour les SCIA maintenues en jouissance en phase de gestion). Ainsi,



plusieurs dispositions fiscales assimilent clairement, et à raison, la situation des associés d'une SCIA maintenue en jouissance à celle de copropriétaires, telles que :

- l'individualisation des taxes foncières
- la possibilité d'opter pour le micro foncier pour les associés qui louent
- le bénéfice des réductions d'impôts en faveur de l'investissement locatif dans les mêmes conditions qu'un bailleur personne physique
- le bénéfice du crédit d'impôt pour la transition énergétique.

Un certain nombre de mesures d'aides aux propriétaires sont également ouvertes aux associés des SCIA, ainsi :

- la possibilité de bénéficier des aides de l'ANAH ;
- la possibilité de bénéficier d'un PTZ pour financer un logement acquis via une SCIA (voir le décret du 30/12/2017 (N°2017-1861) et l'article R31-10-2-4° tiret 4 du CCH, qui ouvrent droit au PTZ aux associés particuliers qui sollicitent un emprunt pour financer leur résidence principale au sein d'une SCIA).

Tous ces éléments témoignent de ce que les associés de ces sociétés civiles qui agissent "en tant que copropriétaires" se voient bien aujourd'hui considérés dans une situation identique à celles de copropriétaires "classiques".

De manière étonnante, quelques dispositions de la doctrine fiscale concernant les clauses d'exclusion de la transparence fiscale restent cependant contradictoires avec cette lecture des SCIA maintenue en jouissance assimilable à des copropriétés, et de nature à freiner l'utilisation de ces sociétés pour des projets d'habitat participatif. Il en va ainsi de la location ou du prêt gratuit des parties communes de ces Sociétés Civiles, pratique courante en habitat participatif pour créer du lien avec le quartier, qui serait sans incidence fiscale dans une copropriété classique mais qui génère en SCIA le risque d'une perte du bénéfice de la transparence fiscale<sup>2</sup>.

On relèvera à cet égard que la présence d'espaces communs et d'activités ouvertes aux quartiers, au cœur des projets d'habitat participatif, a bien été prise en compte au moment de l'élaboration de la loi ALUR puisque le CCH prévoit dans son article L200-8 que « *Les sociétés d'habitat participatif peuvent développer des activités et offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés, selon des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces opérations font l'objet d'une comptabilité séparée.* » Les pratiques développées dans ces contextes sont en effet directement liées à la vie de la société : mutualisation d'espaces et de moyens pour des activités solidaires entre associés et ouverture sur le quartier et ses associations, excluant donc toute activité à visée directement lucrative pouvant s'apparenter à une activité économique.

Notons, à titre de simple information, que les SCIA fonctionnant en tant que société immobilière de copropriété peuvent avoir, en cas d'installations de panneaux photovoltaïques sur les toitures communes, des revenus issus de la revente obligatoire à EDF-OA, comme toute copropriété. L'administration fiscale a récemment admis que ces revenus pouvaient être soumis aux mêmes règles fiscales que celles consenties aux copropriétaires pour ce qui est des déclarations de revenus des associés et, au niveau de la SCIA, être déclarés comme activité annexe en BIC non-professionnel dans un formulaire 2031, détaillé au sein d'une déclaration 2033 (et non dans la déclaration 2071, celle-ci étant uniquement relative à son activité

---

<sup>2</sup> Rép. Destremau : AN 25-4-1970 n° 8970 non reprise au Bofip, reprise par le Memento Lefebvre SCI 2022, article 40175

#### 4 - Notre demande :

Nous attendons de la doctrine fiscale qu'elle autorise, sans remise en cause des dispositions de l'article 1655 ter du CGI relatif à la transparence fiscale, la possibilité d'accorder une caution hypothécaire aux cessionnaires des parts sociales pour leur permettre de payer leur prix de cession. Nous considérons que ces opérations ne sont liées qu'à l'exercice du droit de propriété.

Nous demandons également, pour une cohérence globale du traitement fiscal de ces sociétés civiles que, de même qu'en copropriété, la faculté de mener des activités annexes comme prêter à titre gratuit ou louer les parties communes leur soit consentie sans perte de la transparence fiscale.

Dans l'attente d'une meilleure prise en compte des évolutions sociétales en cours notamment relatives au développement de l'habitat participatif, qui implique une utilisation régulière des sociétés d'attributions maintenues en jouissance dans la durée, nous vous remercions par avance de toute l'attention que vous porterez à ces requêtes.

Nous nous tenons à votre disposition pour toute précision qui pourrait vous être utile et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur le Directeur, l'expression de nos salutations distinguées.

Michèle Cauletin, Pierre Levy  
Habitat Participatif France



#### Coordonnées des contacts pour le suivi du dossier :

Michèle Cauletin : [michele.cauletin@habitatparticipatif-france.fr](mailto:michele.cauletin@habitatparticipatif-france.fr)

Pierre Lévy : [plevy@regain-hg.org](mailto:plevy@regain-hg.org)