

## Master 1 DROIT

Examens du 1<sup>er</sup> semestre 2013/14

SESSION 1

# DROIT FISCAL DE L'ENTREPRISE

Thierry SCHMITT

## CAS PRATIQUE

La SCI LESMURS, constituée par un petit groupe d'investisseurs personnes physiques, a acquis en N un immeuble d'une surface de l'ordre de 250 m<sup>2</sup> à usage de restaurant, comportant une salle à manger, une cuisine, un cellier, une chambre froide et des toilettes. Cet immeuble, vieille maison alsacienne abritant depuis des temps immémoriaux une auberge, a fait l'objet d'un bail commercial consenti à la société SARL LA GRANDE CUISINE moyennant un loyer mensuel de 2.000 Euros HT.

Cette location a été soumise à la TVA sur option exercée par la société LESMURS.

Quelques années plus tard en N+7, après avoir déposé un permis de construire, la SCI LESMURS a entrepris d'importants travaux d'extension impliquant l'adjonction d'une nouvelle construction au bâtiment existant, représentant une surface nouvelle de l'ordre de 400 m<sup>2</sup> et impliquant la restructuration du bâti existant. Au final, deux nouvelles salles de restauration ont été créées, la cuisine a été agrandie, une cave à vins a été creusée sous le nouveau bâtiment et le bâtiment existant a été fait l'objet d'une complète restructuration interne (refonte du cloisonnement interne, réfection des installations électriques, de la plomberie, du chauffage...). Par ailleurs, des locaux à usage d'habitation ont été créés dans les combles du nouveau bâtiment, d'une surface de l'ordre de 80 m<sup>2</sup>.

Au total, les travaux facturés par les entreprises intervenues sur le chantier s'élèvent à environ 500.000 Euros HT. La TVA facturée a été immédiatement déduite par la SCI maîtresse d'ouvrage au fur et à mesure du paiement des factures. Par ailleurs, la construction a donné lieu au versement de taxes d'urbanisme d'un montant de 8.000 Euros. Aucune formalité fiscale particulière n'a été effectuée lors de la réception des travaux et de la déclaration en mairie de l'achèvement des travaux intervenu en N+8.

A l'achèvement des travaux, un avenant au contrat de bail a été conclu entre la SCI LESMURS et son locataire la société LA GRANDE CUISINE qui a pris en location l'ensemble des bâtiments et surfaces nouvellement créés dont la SCI est propriétaire. Le loyer mensuel a très régulièrement été porté de 2.000 à 6.000 Euros H.T.. Par précaution, la SCI a notifié à l'administration une lettre confirmant l'option pour la TVA et élargissant sa portée à l'ensemble des surfaces nouvellement louées.

La société LA GRANDE CUISINE occupe les lieux loués pour les besoins de l'exploitation du fonds de restauration dont elle est propriétaire. Elle-même a effectué d'importants investissements lors de l'achèvement des travaux en renouvelant entièrement l'équipement de la cuisine ainsi que le mobilier à usage de restauration (soit un ensemble d'immobilisations nouvelles inscrites à son actif d'une valeur de 150.00 € HT).

Les locaux à usage d'habitation situés sous les combles sont mis à disposition de son gérant et de sa famille pour les besoins de son habitation. En complément de la rémunération qu'elle verse à son gérant, la société LA GRANDE CUISINE a simplement décompté un avantage en nature correspondant à la valeur locative de l'appartement en question. L'intégralité de la TVA grevant le loyer qui lui est facturé par la SCI LESMURS a été comptabilisée en TVA déductible.

Deux ans après achèvement des travaux, le gérant de la société renonce à occuper les locaux mis à sa disposition car il vient lui-même d'acheter une jolie petite maison dans le village voisin. La société LA GRANDE CUISINE décide alors d'utiliser les locaux en cause comme chambres d'hôtel louées à des clients de passage.

Enfin, en N+12, Monsieur LECHEF, cuisinier qui vient d'être consacré meilleur ouvrier de France, fait une proposition de rachat de l'ensemble immobilier et du fonds respectivement à chacune des deux sociétés, qui acceptent. Le prix des murs est arrêté par les parties à 1,5 Millions d'€, le prix du fonds étant de 1.000.000 €. Le cessionnaire du tout est la société SAS LA BONNE BOUFFE, dont Monsieur LECHEF est l'associé unique, structure créée pour les besoins du rachat ; il se trouve toutefois que ladite société, au

moment de la signature des actes de vente, n'est pas encore immatriculée au RCS de Strasbourg, le greffe ayant comme d'habitude quelque retard. Les statuts signés prévoient donc que mandat est donné à l'associé unique pour signer au nom et pour compte de la société, son immatriculation valant reprise des actes en cause.

Monsieur LECHEF s'inquiète toutefois de la possibilité de déduire la TVA grevant la vente du fonds et des murs.

**VOTRE TRAVAIL** : au regard de la TVA, déterminez le cas échéant d'un œil critique la situation décrite ci-dessus du point de vue de la situation de la SCI LESMURS, de son locataire LA GRANDE CUISINE et du cessionnaire LA BONNE BOUFFE.

Le rappel des faits sur les copies n'est pas requis et même expressément prohibé !

**Durée** : 3 heures

**Document(s) autorisé(s)** : néant

**Matériel autorisé** : néant

