

VEILLE FISCALE MARS 2020 – COVID19, TVA SUR MARGE, MARCHANDS DE BIENS, DEFISCALISATION IMMOBILIERE, CONTROLE FISCAL...

1. Sur l'impact du COVID sur le contentieux fiscal, voir nos brèves :

- [L'impact du Coronavirus sur le contentieux fiscal](#)
- [Coronavirus, contrôle et contentieux fiscal : les précisions](#)
- [Campagne de déclaration d'IR : ouverture repoussée et délais rallongés](#)

2. TVA sur la marge et marchand de biens – Le Conseil d'Etat confirme que le régime de la TVA sur marge est conditionné à une condition d'identité entre le bien vendu et le bien acquis : Par principe, la TVA immobilière est liquidée sur le prix total. Ce n'est que par exception que l'assiette de la TVA est constituée par la marge, différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition ; tel est le cas pour les ventes de terrain à bâtir ou d'immeuble bâti achevé depuis plus de cinq ans, s'il est établi que l'acquisition par le cédant n'a pas ouvert droit à déduction.

Un contentieux s'est élevé au sujet des conditions d'application de la TVA sur la marge. En effet, l'administration fiscale a estimé que l'application de ce régime était subordonnée à une condition tenant à l'identité des caractéristiques matérielles et juridiques du bien acquis et revendu. A plusieurs reprises, le juge de l'impôt a considéré que l'administration fiscale rajoutait à la loi. C'est pourquoi le gouvernement, dans une réponse ministérielle ([RM Jean-Pierre Vogel, JO Sénat du 17 mai 2018, question n°04171](#)), a décidé de n'imposer que le respect de la seule identité juridique entre le bien acquis et le bien vendu.

Le Conseil d'Etat, dans un arrêt n° 428234 du 27 mars dernier, semble confirmer cette réponse. Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#).

[Arrêt du Conseil d'Etat du 27 mars 2020, n° 428234](#)

3. Contentieux fiscal – Année blanche : attention au contrôle fiscal renforcé

Pour tenir compte de la complexité du dispositif du CIMR, le fisc disposera exceptionnellement de quatre années pour rectifier les revenus 2018 des contribuables : la prescription interviendra donc le 31 décembre 2022 au lieu du 31 décembre 2021. Voir notre article sur le sujet [ici](#).

4. IS – Transformation d'une SARL ayant opté pour l'IS en EURL : formalités pour maintenir l'assujettissement à l'IS :

En principe, les sociétés de personnes qui souhaitent opter pour l'IS doivent, soit notifier cette option au service des impôts, soit cocher une case sur un formulaire à l'occasion de leur création ou de leur modification, manifestant ainsi expressément l'exercice de leur option (articles 206 et 239 du CGI). Dans l'hypothèse où une SARL décide, au moment de la réunion de toutes ses parts entre les mains d'un associé unique personne physique (transformation en EURL), de demeurer assujettie à l'IS, le CE a estimé dans un arrêt du 20 mars 2020 que malgré l'absence de ces formalités, elle sera réputée avoir régulièrement exercé cette option :

- si elle a opté pour l'assujettissement à l'IS dans ses statuts, avant la fin du troisième mois qui suit cette réunion ;
- et si elle a, au titre du premier exercice clos après la réunion des parts dans une même main, déclaré ses résultats sous le régime de l'IS.

[Arrêt du Conseil d'Etat du 20 mars 2020, n° 426850](#)

5. TVA – Dispense de l'article 257 bis du CGI en cas de cession d'immeuble avec poursuite de la location : Les cessions d'entreprise ou de branche complète d'activité réalisées entre redevables de la TVA peuvent, sous certaines conditions, être dispensées de cette taxe (il faut notamment que l'acquéreur s'engage à poursuivre l'exploitation).

Par le biais d'un rescrit repris dans le BOFIP, l'administration fiscale a étendu l'application de cette dispense aux cessions d'immeubles affectés à une activité de location immobilière soumise à la TVA, avec reprise du ou des baux en cours. Cette cession doit être au bénéfice d'un acquéreur qui continue de soumettre les locations à la TVA. Ces cessions s'inscrivent ainsi dans une logique de transmission d'entreprise. La cour administrative d'appel a eu à se prononcer sur le bien-fondé d'une telle dispense dans l'hypothèse où la location de l'immeuble est intervenue seulement quelques mois avant la cession.

Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#).

[Arrêt de la CAA de Versailles du 25 février 2020, n°18VE01521](#)

6. Dispositif Robien – Défiscalisation immobilière et démembrement de propriété : Le bénéfice des différents régimes de défiscalisation immobilière est toujours soumis à de strictes conditions.

La cour administrative d'appel de Paris, dans un arrêt en date du 10 mars 2020, nous rappelle que le dispositif fiscal « Robien recentré » demeure incompatible avec le démembrement de propriété.

En l'espèce, un contribuable, qui entendait bénéficier de ce régime, a cédé la nue-propriété de l'immeuble à ses enfants. Il s'est donc fait redresser par le fisc.

[Arrêt de la CAA de Paris du 10 mars 2020, n° 19PA00923](#)

7. Contrôle fiscal – Comptabilité informatisée et difficultés techniques : pas de procédure d'évaluation d'office : « *L'informatique doit être au service du citoyen* » (article 1^{er} de la loi du 6 janvier 1978, dite « Informatique et Libertés ») et non l'inverse. C'est ce que vient d'illustrer le Conseil d'Etat dans son arrêt en date du 13 mars 2020.

En cas de difficultés techniques rencontrées par le contribuable dans le cadre d'un contrôle fiscal d'une comptabilité informatisée, le fisc peut-il appliquer la procédure d'opposition à contrôle fiscal et ainsi évaluer d'office les bases d'imposition ?

Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#).

[Arrêt du Conseil d'Etat du 13 mars 2020, n° 421725](#)

8. SCI et requalification à l'IS - L'absence d'opération d'achat-revente pendant une année ne suffit pas à écarter l'assujettissement à l'IS en application de l'article 35-1 du CGI : Est qualifiée de marchand de biens, toute personne physique ou morale qui effectue des actes de commerce portant sur des opérations d'achat en vue de la revente d'immeubles, de manière habituelle et répétitive, dans le cadre de sa profession principale ou toute personne qui, à titre privé, réalise plusieurs opérations d'achat-revente.

Les SCI deviennent passibles de l'IS lorsqu'elles se livrent à ces activités visées à l'article 35 du CGI à savoir celles réalisées par des personnes qui, habituellement, achètent en leur nom, en vue de les revendre, des immeubles. La notion d'habitude résulte soit de la pluralité des ventes réalisées dans le cadre d'une même opération, soit de l'activité passée ou présente du commerçant. L'intention spéculative (c'est-à-dire l'intention de revendre) s'apprécie au moment de l'achat.

La circonstance qu'une SCI, après avoir procédé à des reventes sur deux années consécutives, n'ait plus réalisé au cours de l'année suivante aucune opération d'achat-revente suffit-elle à écarter l'application des dispositions de l'article 35-1 du CGI pour cette dernière année?

C'est cette question qu'a tranchée le CE dans un arrêt en date du 18 mars 2020.

Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#).

[Arrêt du Conseil d'État, du 18 mars 2020, n°425443](#)

9. Dispositif « Denormandie » – Le dispositif d'investissement locatif Denormandie ne peut s'appliquer en cas de travaux de démolition totale suivie d'une reconstruction :

Le dispositif « Denormandie ancien », réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire rénové, a été institué par la loi de finances pour 2019 (article 199 novovicies du CGI) qui conditionne son application à plusieurs conditions. Les logements doivent notamment faire l'objet de travaux dont le montant représente au moins 25 % du coût total de l'opération et être achevés, au plus tard, le 31 décembre de la 2^{ème} année qui suit celle de l'acquisition du logement destiné à être rénové.

La loi de finances pour 2020 a précisé que seuls sont désormais éligibles au dispositif Denormandie, les logements qui font ou ont fait l'objet de travaux d'amélioration et non plus de rénovation, afin « *d'aligner les travaux éligibles au Denormandie sur ceux éligibles au dispositif de prêt à taux zéro (PTZ)* ».

Le gouvernement a précisé cette notion de travaux d'amélioration dans une réponse ministérielle du 31 mars 2020 :

*« Les **travaux d'amélioration s'entendent de tous travaux**, à l'exception de ceux portant sur des locaux ou des équipements d'agrément, **ayant pour objet** la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes, la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables ou des surfaces annexes ainsi que les travaux destinés à réaliser des économies d'énergie pour l'ensemble de ces surfaces.*

*Il en résulte que **les travaux de démolition totale suivie d'une reconstruction ne peuvent être assimilés à des travaux d'amélioration ou de transformation**, seuls éligibles au dispositif « Denormandie dans l'ancien ».*

[RM Alain Perea, 31 mars 2020, question n° 22077](#)



Marie-Bénédicte Rivière-Pain
Avocat



Pierre Darbo
Avocat



Bérénice Binazet
Avocat



Lydie Bientz
Elève-avocat