

VEILLE FISCALE - JUIN 2020 : ASSUJETTIS OCCASIONNELS, USUFRUITS SUCCESSIFS, TVA SUR MARGE, DEDUCTION DES INTERETS D'EMPRUNTS, ACTIVITE DE MARCHAND DE BIENS, ANCIEN MALRAUX, COVID19 ET SUSPENSION DES DELAIS

1. TVA – Cession de terrains à bâtir et assujettis occasionnels : Depuis l'arrêt du 15 septembre 2011, C-180/10, « Slaby », seules les opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une activité économique, c'est-à-dire réalisées par des assujettis agissant en tant que tel, sont soumises à la TVA immobilière.

Par principe, une cession réalisée par un particulier est présumée ne pas constituer une activité économique. Une telle présomption peut être renversée si le cédant entre dans une démarche active de commercialisation permettant de considérer qu'il n'est plus dans une démarche patrimoniale mais qu'il concurrence les professionnels.

Le CE, dans son arrêt du 9 juin, a estimé que la seule importance des travaux de viabilisation réalisés permettait de soumettre les cessions de terrains à bâtir à TVA malgré l'absence de moyens de vente professionnels. Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#). [CE, 9 juin 2020, n° 432596](#)

2. Droits d'enregistrement – La demande en restitution des droits de donation dans le cas d'usufruits successifs n'est accordée qu'en cas de paiement des droits de donation par le nu-proprétaire : Le propriétaire qui transmet la nue-proprété d'un bien peut prévoir une clause d'usufruit successif aux termes de laquelle, au décès du premier usufruitier, l'usufruit sur le bien sera transmis à un second usufruitier. Les droits de donation sont alors acquittés par le nu-proprétaire, lors de la première donation d'usufruit, en fonction de l'âge de l'usufruitier. A cet égard, l'article 1965 B du CGI dispose que « *dans le cas d'usufruits successifs, l'usufruit éventuel venant à s'ouvrir, le nu-proprétaire a droit à la restitution d'une somme égale à ce qu'il aurait payé en moins si le droit acquitté par lui avait été calculé d'après l'âge de l'usufruitier éventuel* ».

Par une réponse ministérielle en date du 2 juin 2020, la Ministre de la justice a considéré que le droit à restitution n'est accordé que dans le cas où il s'agit du nu-proprétaire qui s'est acquitté des droits de mutation à titre gratuit. Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#). [Réponse ministérielle à la question n°26892 du 2 juin 2020](#)

3. TVA – Un immeuble acquis en régime d'auto-liquidation de TVA peut être revendu sous le régime de la marge : La base d'imposition à la TVA des livraisons d'immeubles est, en principe, constituée par le prix total de vente (CGI, art. 266 et 267). Par exception, et sur option, la TVA s'applique sur la seule marge réalisée par le cédant concernant les livraisons de terrains à bâtir et les immeubles achevés depuis plus de cinq ans pour lesquelles le contribuable a opté pour la TVA, lorsque l'acquisition n'a pas ouvert droit à déduction (CGI, art. 268).

L'administration fiscale, dans sa doctrine, considère (cf. [Notre bulletin du 22 juin 2020 sur le sujet](#)), que le régime de la TVA sur marge ne peut s'appliquer qu'aux « *seules livraisons d'immeubles acquis et revendus en gardant la même qualification* » (BOI-TVA-IMM-10-20-10-20200513).

Il résulte d'un arrêt en date du 4 juin 2020, rendu par la CAA de Lyon, que la revente par un assujetti d'un immeuble initialement acquis avant la réforme de TVA immobilière, sous le régime de la marge en auto-liquidation de TVA, en vue d'être démoli, peut être opérée sous le régime de la marge. Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#). [CAA Lyon, 4 juin 2020, n°18LY03464](#)

4. Revenus fonciers – Déduction des intérêts de l'emprunt contracté par la société pour le rachat des parts d'un associé : La combinaison des articles 13, 28 et 31 du CGI permet de déduire du revenu brut foncier les intérêts d'emprunts contractés en vue de l'acquisition de biens ou de droits immobiliers destinés à procurer des revenus fonciers.

Jusqu'à présent les intérêts d'emprunts supportés par une SCI pour le rachat des parts d'un associé étaient considérés comme non déductibles. Mais dans une affaire récente le CE a jugé l'inverse, au regard des circonstances de fait, lesquelles permettaient de conclure qu'il s'agissait bien, pour la SCI, d'une dépense en vue de conserver un revenu. Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#). [CE, 9 juin 2020, n°426342](#)

5. Taxe foncière – Dégrèvement pour vacance du bien loué : L'article 1389 du CGI prévoit le dégrèvement de taxe foncière « *en cas de vacance d'une maison normalement destinée à la location (...) à partir du premier jour du mois suivant celui du début de la vacance ou de l'inexploitation jusqu'au dernier jour du mois au cours duquel la vacance ou l'inexploitation a pris fin* ». Cette possibilité est soumise à la triple condition que la vacance soit indépendante de la volonté du contribuable, qu'elle ait une durée d'au moins trois mois, et qu'elle affecte la totalité de l'immeuble ou une partie susceptible de location séparée.

Dans un arrêt du 5 juin 2020, le Conseil d'État considère que le contribuable ayant effectué les diligences pour trouver de nouveaux locataires, et ayant finalement proposé le bien à la vente peut prétendre à ce dégrèvement.

En l'espèce, un propriétaire d'immeuble a confié un mandat de recherche de nouveaux locataires à une agence immobilière dès réception du préavis de départ des locataires le 26 juin 2013. Ce mandat a été renouvelé deux fois, et le loyer du bien a été réduit pour atteindre un montant au mètre carré inférieur au prix moyen de location sur la commune. Le propriétaire, dans l'impossibilité de couvrir les échéances de l'emprunt contracté pour l'acquisition du bien, a fini par proposer l'immeuble à la vente le 3 juin 2014, le bien ayant été vendu le 30 janvier 2015. [CE, 5 juin 2020, n°423066](#)

6. Ancien Malraux – Initiative des travaux et adhésion tardive à une AFUL : L'ancien régime Malraux était soumis à une condition d'initiative des travaux pour le propriétaire. Un contribuable avait acquis un bien et adhéré à une AFUL en charge des travaux de restauration de l'entier immeuble puis s'était acquitté de sa quote-part travaux auprès de cette AFUL. Il avait été redressé au motif qu'il avait acquis son bien après la constitution de l'AFUL et l'engagement de l'opération de restauration et n'aurait donc pas rempli la condition d'initiative.

Dans un arrêt du 3 juin 2020, le CE confirme que la condition d'initiative est remplie dès lors qu'un propriétaire a agi dans le cadre d'un groupement (tel qu'une AFUL) peu importe qu'il ait acquis le bien après le lancement du programme par l'AFUL dès lors que les travaux étaient toujours en cours et leur appartement n'avait pas été restauré. [CE, 3 juin 2020, n°423068](#)

7. Coronavirus - Précisions concernant les délais pour l'application de régimes fiscaux : Du fait du Covid19, les délais imposés par l'administration fiscale aux contribuables pour réaliser des contrôles, travaux, ou pour se conformer à des prescriptions, sont suspendus entre le 12 mars 2020 et le 23 juin 2020 inclus, soit jusqu'à la fin de la période juridiquement neutralisée (article 8 de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020). Le fisc est venu préciser le champ d'application de cette disposition en l'appliquant aux délais dans lesquels doivent être respectés des engagements pris par le contribuable pour le bénéfice de régimes fiscaux avantageux. Sont notamment visés les engagements pris dans le cadre des dispositifs Duflo-Pinel et Denormandie ancien, et Malraux. Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#). [BOI-DJC-COVID19-10-20200624](#)

8. BIC – Rappel des critères de qualification de l'activité de marchand de bien : Est qualifié de marchand de biens toute personne physique ou morale qui réalise des opérations d'achat-revente d'immeubles de manière habituelle. D'un point de vue fiscal, les bénéfices tirés de cette activité sont imposés dans la catégorie des BIC (article 35-1-1 du CGI), lorsque plusieurs conditions sont cumulativement remplies : des opérations d'achat d'immeuble suivies de leur revente ; le caractère habituel de ces opérations et l'intention spéculative c'est-à-dire l'intention de revendre.

Dans un arrêt du 18 juin 2020, la CAA de Douai a appliqué la qualification de marchands de bien à deux personnes physiques ayant acquis des terrains sur lesquels ont été édifiées des maisons d'habitation, et qu'ils ont revendus dans un court laps de temps. La Cour a considéré que l'achat de plusieurs terrains caractérisait le caractère habituel de l'activité, et que la revente desdits terrains dans un court laps de temps après l'acquisition démontrait l'intention spéculative. Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#). [CAA Douai, 18 juin 2020, n°18DA00359](#)



Marie-Bénédicte Rivière-Pain
Avocat



Pierre Darbo
Avocat



Bérénice Binazet
Avocat



Lydie Bientz
Elève-avocat

Département Ingénierie patrimoniale et Contentieux fiscal

<http://www.riviereavocats.com> - Tél. : +33 1.42.27.25.23