

VEILLE FISCALE - SEPTEMBRE 2020 : LOCATIONS MEUBLÉES TOURISTIQUES AIRBNB, PACTE DUTREIL, OPTION POUR LA TVA LOCAL PAR LOCAL, TRAVAUX INDISSOCIABLES, TVA SUR MARGE ET TAXATION D'OFFICE EN ISF
DU 1^{ER} AU 30 SEPTEMBRE 2020

1. Locations meublées touristiques « Airbnb » et amendes pour défaut d'autorisation – confirmation par la CJUE de l'obligation du changement d'usage:

L'augmentation du nombre de logements meublés sur les plateformes en ligne destinés à la location saisonnière a poussé le législateur à établir un dispositif de lutte contre la pénurie de logements.

L'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation prévoit que le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à une autorisation préalable dans les communes de plus de 200 000 habitants, ainsi que dans celles situées dans les départements des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a précisé que « *le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage* » au sens de cet article.

Tout changement d'usage d'une habitation fait sans autorisation préalable est passible d'une amende de 25.000 € (L. 651-2 du CCH).

La Cour de justice de l'Union européenne a, par un arrêt du 22 septembre 2020, validé la réglementation française destinée à réguler la location d'appartements pour de courtes durées dans un contentieux qui opposait la ville de Paris à deux propriétaires utilisant la plateforme Airbnb. Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#).

[Arrêt de la CJUE – 22 septembre 2020 – Affaires C-724/18 et C-727/18](#)

2. Pacte Dutreil – L'administration rappelle qu'aucune disposition ne prévoit que l'engagement réputé acquis puisse être invoqué postérieurement à l'acte de donation:

Le Pacte Dutreil est un dispositif prévu à l'article 787 B du CGI, permettant l'exonération des droits de mutation à titre gratuit à concurrence de 75 % de la valeur des titres d'une société lors de sa transmission, au bénéfice des héritiers, par voie de donation ou succession.

Pour qu'il soit effectif, un engagement collectif de conservation doit être conclu pour une durée de deux ans. Il doit être pris par le défunt ou donateur pour lui et ses ayants cause, sur un quota de titres requis. Il doit en principe être en cours au moment de la transmission.

Lorsqu'aucun engagement collectif n'a été souscrit à la date de la transmission, il est possible de considérer que celui-ci est réputé acquis lorsque le quota de titres est détenu par le défunt ou donateur avec son conjoint ou partenaire de PACS depuis au moins deux ans et que l'un d'entre eux exerce dans la société concernée, depuis plus de deux ans, son activité principale/fonction de direction. A ce titre, une attestation de la société dont les parts ou actions font l'objet de la transmission doit être remise au SIE compétent par les héritiers ou donataires (art. 294 bis annexe II du CGI).

La CA de Nîmes dans un arrêt en date du 10 septembre 2020 vient de rappeler qu'un engagement réputé acquis ne pouvait donc être invoqué postérieurement à l'acte de donation et nécessite le respect des formalités requises. Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#).

[Arrêt de la Cour d'appel de Nîmes du 10 septembre 2020, n° 18/01179](#)

3. TVA – Le CE admet l’option pour la TVA local par local dans le cadre de locations nues pour les besoins d’un preneur assujetti : Les locaux nus à usage professionnel sont en principe exonérés de la TVA (article 261 D, 2° du CGI). Cependant, une option pour la TVA peut être prise par les personnes qui donnent en location des locaux nus pour les besoins de l’activité d’un preneur assujetti - comme le dispose l’article 260, 2° du CGI. L’administration considère que l’option doit couvrir obligatoirement tous les locaux ouvrant droit à l’option qu’un bailleur possède dans un immeuble (BOI-TVA-CHAMP-50-10 n°120).
Le Conseil d’État vient confirmer dans sa décision du 9 septembre 2020 la décision de la CAA de Nancy n°18NCo2185 du 27 décembre 2019 et la possibilité d’opter pour la TVA local par local. Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#).
[Conseil d’État du 9 septembre 2020, n°439143](#)

4. Revenus fonciers – Non-déductibilité des dépenses de travaux indissociables des dépenses de reconstruction : Pour rappel, sont déductibles des revenus fonciers en application de l’article 31 du CGI, « *les dépenses de réparation et d’entretien effectivement supportées par le propriétaire* » et « *les dépenses d’amélioration afférentes aux locaux d’habitation, à l’exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d’agrandissement* ». Lorsque les travaux portent sur des locaux non affectés à l’habitation, seules les dépenses de réparation et d’entretien dissociables des travaux de construction, de reconstruction, d’agrandissement, mais également des travaux d’amélioration, sont déductibles. La CAA de Lyon, dans un arrêt du 7 septembre 2020, rappelle que ne sont pas déductibles des revenus fonciers d’une part, les travaux qui affectent le gros œuvre d’un bâtiment et qui ont abouti à la reconstruction d’une partie importante du bâtiment ; et d’autre part, les dépenses de travaux indissociables des dépenses de reconstruction entreprises dans l’immeuble, même si ces dernières, prises isolément, pourraient être regardées comme déductibles. Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#).
[Arrêt de la CAA de Lyon du 7 septembre 2020, n°19LY00896](#)

5. TVA sur la marge et vente d’un terrain à bâtir acquis comme bâti – Le gouvernement maintient l’exigence d’une identité juridique : Pour rappel, 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, lorsque l’acquisition n’a pas ouvert droit à déduction (CGI, art. 268).
Par un arrêt en date du 27 mars 2020 et deux arrêts en date du 1er juillet 2020, le Conseil d’État a mis fin au débat entre les juridictions du fond et l’Administration fiscale en confirmant la condition d’identité entre le bien acquis et le bien revendu pour l’application du régime de la TVA sur la marge (cf. notre [bulletin](#) et notre [brève](#) sur le sujet). Néanmoins, ces décisions restent évasives sur cette condition d’identité. C’est dans ce contexte que le député Thibaut Bazin a interrogé le Gouvernement, lequel a confirmé que l’option à la TVA sur la marge était soumise à une condition d’identité juridique entre le bien acquis et revendu. Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#).
[RM Bazin du 29 septembre 2020, question n°30676](#)

6. ISF et taxation d'office – Nullité de la procédure en absence de motivation de la réponse aux observations du contribuable : Sont taxées d'office aux droits d'enregistrement et aux taxes assimilées les personnes qui n'ont pas déposé une déclaration ou qui n'ont pas présenté un acte à la formalité de l'enregistrement dans le délai légal (article L. 66 du LPF). Il est de jurisprudence constante, ainsi que le rappelle la doctrine administrative (BOI-CF-IOR-50-10-20-10, n° 310), qu'en matière d'ISF, lorsque le fisc envisage de procéder à une taxation d'office, il est tenu d'établir préalablement que le redevable dispose de biens taxables dont la valeur nette est supérieure au seuil d'imposition. Il est également tenue de mettre en œuvre une procédure contradictoire dans les formes et sous les garanties prévues par les articles L. 55 et L. 57 du LPF. Avec pour conséquence l'obligation de motiver le rejet des observations du contribuable (ROC). C'est ce que vient rappeler la Cour de Cassation, dans un arrêt du 24 juin 2020. Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#).

[Cass. Com., 24 juin 2020, n° 18-10.477](#)



Pierre Darbo
Avocat



Marie-Bénédicte Rivière-Pain
Avocat

Département Ingénierie patrimoniale et Contentieux fiscal
<http://www.riviereavocats.com> - Tél. : +33 1.42.27.25.23

Bérénice Binazet
Avocat

