

VEILLE FISCALE – DECEMBRE 2020 : REVENUS FONCIERS, LOGEMENT VACANT, TAXE FONCIERE DES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS, DELAI DE PEREMPTION DU DROIT À DEDUCTION, ABUS DE DROIT, PLUS-VALUE IMMOBILIERE ET CESSIION DE LA RESIDENCE PRINCIPALE

Du 1^{er} au 31 décembre 2020

1. Revenus fonciers et logement vacant – il faut prouver que le bien est bien destiné à la location pour déduire les charges !

Il résulte de la combinaison des articles 15, 28 et 31 du CGI que les dépenses afférentes aux logements dont le propriétaire se réserve la jouissance ne sont pas déductibles des revenus fonciers. La réserve de jouissance est notamment établie par l'accomplissement ou non de diligences ayant pour objet de donner le bien en location. Diligences qui peuvent consister notamment en la réalisation de travaux nécessaires à la mise en location ou en démarches en vue de louer (annonces et mandat à des agences).

Dans un arrêt en date du 19 novembre 2020, la CAA de Marseille rappelle que c'est le propriétaire qui entend déduire les charges afférentes à un logement resté vacant qui doit apporter la preuve que ce dernier était effectivement destiné à la location. Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#).

[Arrêt de la CAA de MARSEILLE, du 19 novembre 2020, 19MA01732](#)

2. Taxe foncière des établissements industriels – Le Conseil d'Etat revient sur les critères d'exonération des outillages et moyens d'exploitation

La valeur locative d'un local industriel doit être calculée à partir de la valeur comptable des bâtiments, des terrains, conformément à l'article 1499 du CGI.

Néanmoins les *outillages, autres installations et moyens matériels d'exploitation des établissements industriels* sont exonérés en application du 11^o de l'article 1382 du CGI.

Concernant la portée de cette exonération, le Conseil d'État dans une décision « SAS Les Menuiseries du Centre » en date du 25 septembre 2013 (n° 357029) avait retenu un double critère cumulatif :

- la participation directe à l'activité industrielle de l'établissement ;
- la nécessité d'être dissociable des immeubles.

Dans un arrêt rendu en formation plénière le 11 décembre 2020 le Conseil d'État a jugé qu'il n'était plus nécessaire que les outillages et moyens d'exploitation des établissements industriels soient dissociables des immeubles pour qu'ils soient exonérés de taxe foncière. Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#).

[Arrêt du CE plén. du 11 décembre 2020](#)

3. TVA déductible – Précision sur le point de départ du délai de péremption

Le délai imparti pour réparer une omission de déclaration de la TVA déductible court à compter de la date d'exigibilité chez le redevable et expire le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'omission (articles 271 du CGI et 208 de l'annexe II au CGI).

Le Conseil d'Etat dans un arrêt du 23 novembre 2020 précise le point de départ du délai de régularisation de l'omission du report du montant d'une taxe déductible déclarée dans les délais. Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#).

[Arrêt du CE du 23 novembre 2020, n°428497](#)

4. Abus de droit – La doctrine administrative prévoyant que l’administration puisse se prévaloir de l’article L64 du LPF dans le cadre d’un apport de titres avec soulte est validée

L’article 150-0 B ter I du CGI (version en vigueur jusqu’en 2016), précise que la plus-value résultant d’un apport de titres avec soulte reste imposable (*i.e.* ne peut bénéficier du système du report d’imposition) lorsque le montant de la soulte excède 10% de la valeur nominale des titres reçus en contrepartie de l’apport.

En vertu de l’article L. 64 du LPF, l’administration a la possibilité d’écarter les actes constitutifs d’un abus de droit.

La doctrine administrative portant sur l’article 150-0 B ter (BOI-RPPM-PVBMI-30-10-60 §170 du 4 mars 2016) mentionne que l’administration peut imposer la soulte reçue (bien qu’inférieure à 10% de la valeur des titres reçus) s’il s’avère que cette opération ne présente pas d’intérêt économique pour la société bénéficiaire de l’apport, et est uniquement motivée par la volonté de l’apporteur d’appréhender une somme d’argent en franchise immédiate d’impôt. Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#).

[CE N° 440527 8ème chambre 9 novembre 2020.](#)

5. Plus-value immobilière et cession de la résidence principale – appréciation du délai « normal » d’inoccupation du bien avant sa vente

Le mécanisme du rescrit offre la possibilité au contribuable d’obtenir une prise de position formelle de l’administration fiscale sur sa situation de fait, qu’il pourra lui opposer par la suite en cas de redressement (article L80 B du LPF). Dans certains cas, le fisc peut même décider de publier des rescrits individuels afin que les contribuables se trouvant dans la même situation puissent s’en prévaloir.

Un rescrit publié en date du 3 décembre 2020 apporte des précisions quant à l’appréciation du délai « normal » d’inoccupation d’un bien immobilier avant sa vente, dans le cadre du régime prévu au 1° du II de l’article 150 U du CGI.

Pour rappel l’article 150 U du CGI exonère la plus-value réalisée au titre de la cession d’un immeuble constituant, au jour de la vente, la résidence principale du cédant. Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#).

[BOI-RES-000078 : RESCRIT - RFPI](#)



Pierre Darbo
Avocat



Bérénice Binazet
Avocat



Marie-Bénédicte Rivière-Pain
Avocat

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