

## VEILLE FISCALE – JANVIER 2021 : TVA SUR MARGE, ACTE ANORMAL DE GESTION, PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE, ABATTEMENT POUR DURÉE DE DÉTENTION, MONUMENTS HISTORIQUES, CLASSEMENT PARTIEL, LF POUR 2021, RÉÉVALUATION DES ACTIFS NEUTRALISÉE, RETENUE A LA SOURCE DES NON-RÉSIDENTS, BATIMENT D'HABITATION COLLECTIF BHC ET PINEL

Du 1<sup>er</sup> au 31 janvier 2021

### 1. TVA sur marge et condition d'identité : demande de précisions au Gouvernement

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 PROMIALP en date du 27 mars 2020, le Conseil d'État a mis fin au débat entre les juridictions du fond et le fisc et a confirmé qu'il devait y avoir identité entre le bien acquis et le bien vendu pour que la TVA sur marge soit applicable en jugeant que « *la circonstance que les caractéristiques physiques et la qualification du bien en cause aient été modifiées entre son acquisition et sa vente* » faisait obstacle pour l'application du régime de la TVA sur la marge (cf. notre [bulletin sur le sujet](#)).

Néanmoins, cette décision du CE laisse des zones d'incertitude quant à la portée de la condition d'identité, raison pour laquelle un sénateur vient d'interroger le Gouvernement sur l'application du régime de la TVA sur marge à la lumière de la jurisprudence PROMIALP : il demande notamment si les précisions apportées dans les réponses ministérielles antérieures sont rapportées. Ces dernières réponses considéraient que seule la condition d'identité juridique devait être respectée, une éventuelle modification physique du bien acquis et revendu ne faisant pas obstacle à l'application de la TVA sur marge.

[Question N° 35554 de M. GRAU en date du 12 janvier 2021](#)

### 2. Acte anormal de gestion, prix de revente minoré et marchand de biens : il faut prouver l'anormalité de la cession !

En principe, un contribuable n'est pas obligé de tirer de la gestion d'un bien ou d'une entreprise le profit le plus élevé possible. Il est le seul juge de l'opportunité de sa conduite et l'administration ne peut se substituer à lui pour apprécier ce qui aurait le mieux convenu à son entreprise.

Toutefois, ce principe de non-immixtion de l'administration dans la gestion des entreprises trouve sa limite avec la théorie de l'acte anormal de gestion (combinaison des articles 38 et 209 du CGI).

Constitue un acte anormal de gestion l'acte par lequel une entreprise décide de s'appauvrir à des fins étrangères à son intérêt (Conseil d'Etat plén. 21-12-2018 n° 402006).

La CAA de Paris, dans son arrêt en date du 24 novembre 2020, rappelle que lorsque l'administration entend se placer sur le terrain de l'acte anormal de gestion, elle doit apporter la preuve de cette anormalité. Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#).

[CAA de PARIS, 7ème chambre, 24/11/2020, 19PA00948](#)

### **3. Plus-value immobilière et abattement pour durée de détention – La date d’acquisition peut être la date de la promesse synallagmatique de vente**

Pour rappel, l'article 150 VC, I du CGI prévoit que la plus-value brute réalisée lors de la cession d'un immeuble est réduite d'un abattement pour chaque année de détention au-delà de la cinquième. Le délai de détention doit être calculé depuis la date d'acquisition jusqu'à la date de cession.

A ce sujet, la doctrine administrative précise que la date à prendre en considération en cas d'acquisition à titre onéreux est celle de l'acte qui constate l'opération d'achat (BOI-RFPI-PVI-20-20 n° 40).

De son côté, le Code Civil dispose que :

-La vente « *est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé* » (article 1583) ;

-« *La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix (...)* » (article 1589).

Pour le Conseil d'État (arrêt en date du 29 décembre 2020) il ressort de ces dispositions que, pour l'application de l'abattement pour durée de détention, le transfert de propriété peut, dans certains cas, avoir lieu à la date de signature de la promesse synallagmatique de vente et non à la date de l'acte authentique. Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#).

[CE, 9e et 10e, 29 déc. 2020, n° 428306](#)

### **4. Monument historique et classement partiel – L’application du régime dérogatoire sur l’ensemble architectural n’est pas automatique !**

Pour rappel, les propriétaires de monuments historiques peuvent imputer les déficits fonciers afférents à ces immeubles dans des conditions plus favorables que celles de droit commun (articles 156 I-3°-al, 156, II-1° ter et 156 bis du CGI).

Lorsque le classement ou l'inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ne porte que sur des éléments isolés ou dissociables de l'ensemble immobilier (tels qu'un escalier, des plafonds ou certaines salles), seuls les dépenses de travaux afférents à ces éléments peuvent bénéficier du régime dérogatoire.

Toutefois, en application d'une réponse ministérielle intégrée à la doctrine administrative (réponse ministérielle Klifa n° 44314 ; BOI-RFPI-SPEC-30-20-10 n° 80), si le classement, bien que partiel, vise la protection de l'ensemble architectural, les dépenses relatives aux parties non inscrites de l'immeuble pourront également bénéficier dudit régime.

Bien que la jurisprudence ait pu admettre qu'un classement des façades et de la toiture devait être regardé comme visant la protection de l'ensemble architectural, cette solution n'est pas automatique. Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#).

[CE, 31 décembre 2020, n°431945](#)

### **5. Loi de finances pour 2021 – Un dispositif optionnel temporaire permet de neutraliser fiscalement la réévaluation libre des actifs favorisant la reconstitution des capitaux propres**

Une réévaluation libre des actifs consiste à modifier la valeur comptable de l'ensemble des immobilisations corporelles et financières afin de les porter à leur valeur actuelle (art. L 123-18 du Code de commerce). La règle est que la plus-value dégagée (« l'écart de réévaluation ») constitue un produit immédiatement imposable.

La loi de finances pour 2021, afin de permettre aux entreprises d'améliorer leur capacité de financement, via la restauration de leurs capitaux propres, prévoit (art 238 bis JB *nouveau* du CGI)

que les conséquences fiscales des réévaluations libres des actifs peuvent être temporairement neutralisées (régimes BIC, BNC, BA et IS).

Pour les immobilisations corporelles amortissables, le régime prévoit que l'imposition de l'écart de réévaluation est écartée au titre de l'exercice de réévaluation ; il doit être réintégré dans les bénéfices imposables par parts égales sur 15 ans pour les constructions et 5 ans pour les autres immobilisations. Ce dispositif demeure optionnel et temporaire.

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

[Article 238 bis JB du CGI](#)

## **6. Loi de finances pour 2021 – Abandon de la réforme du régime d'imposition des non-résidents votée dans la LF pour 2019 : les non-résidents restent soumis à la retenue à la source spécifique sur les salaires et pensions**

La réforme du régime d'imposition des non-résidents, votée dans le cadre de la loi de finances pour 2019, reportée par la loi de finances pour 2020, est abandonnée.

Cela se traduit par le maintien de l'application du dispositif de retenue à la source, applicable selon un barème spécifique, partiellement libératoire, sur les salaires et revenus assimilés de source française des non-résidents (article 182 A du CGI).

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

[Article 182 A du CGI](#)

## **7. Loi de finances pour 2021 – Revalorisation des tranches du barème faisant suite à l'abaissement du taux de la deuxième tranche du barème de l'IR de 14% à 11%**

Pour l'imposition des revenus de 2020 le taux de la deuxième tranche du barème est passé de 14% à 11% afin de diminuer la pression fiscale des classes moyennes (loi de finances pour 2020). La loi de finances pour 2021 (article 2 I 2°) vient revaloriser les tranches du barème d'imposition des revenus 2020.

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

[Article 197 du CGI](#)

## **8. Pinel et bâtiment d'habitation collectif – L'administration fiscale intègre au BOFIP une réponse à un rescrit précisant la notion de « BHC »**

L'article 161 de la loi de finances pour 2020 est venu limiter le dispositif Pinel aux seuls logements situés dans un bâtiment d'habitation collectif (CGI, art. 199 novovicies I A modifié), excluant ainsi les logements individuels.

Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux acquisitions réalisées à compter du 1er janvier 2021 à savoir, pour les « VEFA », à compter de la signature de l'acte authentique à cette date.

Les « BHC » n'ont été définis ni au sein des travaux parlementaires ni au sein de l'article 199 novovicies du CGI modifié.

L'administration a publié une réponse à un rescrit qui venait demander si les villas individuelles construites au sein d'une copropriété, ou encore les villas construites de manière jumelée ou en bande pouvaient être considérées comme des logements situés dans un BHC (reprise au [BOI-IR-RICI-360-10-30 §5](#)).

Ainsi, l'administration fiscale précise que la notion de bâtiment d'habitation collectif nécessite « **la réalisation d'un nombre minimal de logements, qui doit obligatoirement être supérieur à deux** », comme indiqué dans [notre bulletin](#). En outre, ces logements doivent être **groupés dans un seul et même bâtiment**, pour que celui-ci puisse recevoir la qualification de « collectif ». Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#).

[Réponse au rescrit intégré au BOI](#)



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