

## VEILLE FISCALE – FEVRIER 2021 : TVA SUR MARGE, TERRAINS VIABILISES, SCI MARCHAND DE BIENS (IS, TVA), IFI, TAXE D’HABITATION, DISPENSE DE TVA, DUTREIL HOLDING ANIMATRICE

Du 1<sup>er</sup> au 28 février 2021

### 1. TVA – Des parcelles viabilisées ne confèrent pas le statut de « bâti » et constituent des TAB soumises à TVA sur marge

Conformément à l’article 257 I 2 du CGI, certaines opérations immobilières sont soumises à la TVA. Tel est le cas des cessions d’immeubles bâtis depuis moins de 5 ans, ainsi que des terrains à bâtir. Toutefois, la qualification des biens immobiliers bâtis ou non bâtis en matière de TVA est délicate et la cour d’appel administrative de Nantes a rendu un arrêt intéressant en la matière.

Dans le cas d’espèce, une SNC, qui exerce une activité de gestion de campings et de vente de mobile-homes, a cédé des parcelles composant son camping afin d’y poser des Habitations Légères de Loisir (HLL). Alors que la société n’a pas soumis les ventes à TVA en considérant ces parcelles comme étant des immeubles bâtis de plus de 5 ans, le fisc, à l’occasion d’un contrôle, les a soumises au régime de la TVA sur marge (article 268 du CGI) en tant que cessions de terrain à bâtir (TAB). Pour en savoir plus, consultez notre brève sur le sujet [ici](#).

[CAA de Nantes, 28 janvier 2021, n°19NT01800](#)

### 2. SCI à l’IR et activité d’achat-revente – La revente quelques mois après l’acquisition de 4 immeubles ayant à chaque fois généré une plus-value caractérise une activité de marchand de biens justifiant le paiement de l’IS et de la TVA !

L’activité de marchand de biens consiste à, acheter en vue de les revendre des immeubles, fonds de commerce, actions ou parts de sociétés immobilières. Les bénéfices de cette activité relèvent du régime des « BIC » (article 35 I 1° du CGI).

Pour relever de cet article les opérations doivent présenter **un caractère habituel** et procéder d’une **intention spéculative** (BOI-BIC-CHAMP-20-10-10 §30).

Une SCI relevant de l’IR s’était livrée en deux ans à quatre opérations d’achat-revente, l’administration avait assujetti ces opérations à l’IS estimant que celle-ci exerçait une activité commerciale de marchand de biens – en contradiction avec sa nature civile – et avait effectué un rappel de TVA.

Pour qualifier cette activité, l’arrêt de la CAA saisie relève trois arguments principaux :

-il se base sur la présence des quatre opérations immobilières réalisées en moins de deux ans, déduisant le caractère habituel de ladite activité ;

-il relève que pour chaque opération, la société a procédé à la revente dans les mois suivant l’acquisition et que pour chacune d’entre elles, une plus-value a systématiquement été dégagée. Il en déduit que **l’intention spéculative** était démontrée au moment de l’acquisition. Pour en savoir plus, consultez notre brève sur le sujet [ici](#).

[CAA de Marseille, 4 février 2021, n°19MA01430](#)

### **3. SCI à l'IR et activité d'achat-revente – Attention à l'assujettissement à la TVA sur la cession d'appartements y compris lorsque n'est pas caractérisée une activité commerciale de marchand de biens !**

Une SCI à l'IR était propriétaire d'un garage de mécanique qu'elle louait. A la suite du départ du locataire au bout de 10 ans, elle a obtenu un permis de démolir et a édifié 2 immeubles de 9 appartements chacun. Elle a vendu ces 18 lots.

L'administration fiscale, suite à un contrôle, avait soumis ces cessions à l'IS et à la TVA estimant qu'il s'agissait d'une activité de marchand de biens.

Du point de vue de l'IS, la CAA de Marseille relève que l'opération de vente ne devait s'analyser que comme une simple opération de gestion du patrimoine de la société faute de justifier d'une intention spéculative qui doit être caractérisée au moment de l'acquisition – du fait notamment de la location pendant 10 ans antérieurement aux cessions. La société obtient donc le dégrèvement de l'IS.

Mais, du point de vue de la TVA, la SCI avait investi d'importants moyens de commercialisation pour vendre ses lots, ce qui conduit la cour à soumettre l'opération à celle-ci du fait de la caractérisation d'une activité économique. Pour en savoir plus, consultez notre brève sur le sujet [ici](#).

[CAA de Marseille, 4 février 2021, n°19MA01906](#)

### **4. IFI – L'exonération des indemnités de réparation de dommages corporels survit partiellement à l'IFI**

En ISF, les rentes et indemnités perçues en compensation d'un préjudice corporel étaient exclues de l'assiette de l'impôt (ancien article 885 K du CGI). La doctrine administrative admettait dès lors que le déclarant neutralise ces actifs en portant au passif de sa déclaration la valeur actualisée de la capitalisation des rentes ou des indemnités (BOI-PAT-ISF-30-40-40 §90). La même logique de neutralisation était appliquée pour les biens (notamment immobiliers) acquis en remploi des sommes versées à titre d'indemnité.

L'ISF a laissé place depuis le 1er janvier 2018 à l'IFI, lequel est calculé sur les seuls biens et droits immobiliers détenus par le redevable.

L'article 885 K du CGI ayant disparu par l'effet de la loi de finances pour 2018, la question s'est posée de savoir ce qu'il advenait des biens immobiliers acquis en remploi d'indemnités attribuées à la suite de préjudices corporels. Cette interrogation a donc été soumise au Ministre de l'Économie et des Finances. Pour en savoir plus, consultez notre brève sur le sujet [ici](#).

[RM Lardet, JOAN du 2 février 2021, question n°5891](#)

### **5. Taxe d'habitation – Pas de dégrèvement pour la résidence secondaire du fait du confinement**

Pour rappel, en application des articles 1407 et 1408 du CGI, la taxe d'habitation est due par toute personne qui, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, a la jouissance ou la disposition de locaux meublés à usage d'habitation.

En raison du confinement lié à la crise sanitaire, puis de la limite de déplacement de 100km autour du domicile, une question parlementaire a été adressée au Ministre de l'Économie et des Finances afin de savoir si un dégrèvement exceptionnel pouvait être appliqué pour l'année 2020 aux résidences secondaires puisque les contribuables n'ont pu y accéder pendant une période importante de l'année.

Considérant que « *l'inoccupation, même prolongée, d'un local imposable ne fait pas obstacle à l'établissement de la taxe d'habitation* », le Ministre répond par la négative.

## 6. TVA – La dispense de régularisation de TVA ne vaut qu'en cas de continuation de l'activité de l'entreprise cédée par le cessionnaire direct

Il résulte de l'article 257 bis du CGI et des précisions apportées par la jurisprudence que les mutations à titre gratuit ou onéreux de fonds de commerce ou de partie autonome d'entreprise peuvent être dispensées de TVA dès lors que le bénéficiaire du transfert a pour intention d'exploiter le fonds ou la partie d'entreprise transmise.

En effet, dans cette situation, le bénéficiaire est réputé continuer la personne du cédant.

Dans un arrêt du 4 février 2021, la CAA de Lyon rappelle que le régime de faveur de l'article 257 bis du CGI est conditionné par une continuation de l'exploitation par le bénéficiaire direct du transfert et non par d'éventuels acquéreurs ultérieurs. Pour en savoir plus, consultez notre brève sur le sujet [ici](#).

[CAA de Lyon, 4 février 2021, n°18LYo4564](#)

## 7. Pacte Dutreil – La holding dont les titres sont transmis sous le bénéfice Dutreil doit être animatrice en amont de la donation

Le dispositif Dutreil prévu à l'article 787 B du CGI, permet de calculer les droits de mutation à titre gratuit après un abattement de 75% de la valeur des titres transmis lorsque certaines conditions sont réunies.

En l'espèce, une SAS holding est créée en vue de détenir les parts d'une société d'exploitation de quatre hôtels parisiens. Moins d'un mois plus tard, 7000 actions de cette SAS étaient données par donation-partage au fils d'une associée sous le bénéfice du régime Dutreil - bénéfice que l'administration fiscale conteste.

La cour d'appel confirme ce redressement au motif que « *L'animation effective du groupe doit être préparée suffisamment en amont de l'acte pour permettre l'accumulation des actes et des faits sur la période considérée afin de pouvoir démontrer l'effectivité et la réalité du schéma présenté pour revendiquer l'application du régime de faveur au jour de la donation* ». Elle remarque qu'aucune preuve n'est rapportée par le contribuable que la holding était animatrice antérieurement et au jour de la transmission.

La holding n'est pas donc pas animatrice et la transmission n'est pas éligible au dispositif. Pour en savoir plus, consultez notre brève sur le sujet [ici](#).

[CA de Riom, 26 janvier 2021, n°19/01179](#)



Pierre Darbo  
Avocat



Marie-Bénédicte Rivière-Pain  
Avocat



Bérénice Binazet  
Avocat