

VEILLE FISCALE – MAI 2021 : PRESCRIPTION DE L’ACTION EN RECouvreMENT, ROBIEN ET LICENCIEMENT, EXONERATION DE PLUS-VALUE LIEE A LA RESIDENCE SECONDAIRE & TERRAINS A BATIR, REVENUS FONCIERS & INDEMNITES, EXONERATION DE PLUS-VALUE LIEE A LA RESIDENCE PRINCIPALE, REGULARISATION TVA & CESSION D’IMMEUBLE EXPLOITE

Du 1^{er} au 31 mai 2021

1. Prescription de l’action en recouvrement - Un acte de poursuite n’interrompt le délai de prescription que s’il est notifié au dernier domicile du contribuable déclaré à l’administration fiscale

L’article L.274 du LPF dispose que les comptables publics qui n’ont fait aucune poursuite contre un redevable pendant quatre années consécutives à compter du jour de la mise en recouvrement du rôle ou de l’envoi de l’avis de mise en recouvrement sont déchus de tous droits et de toute action contre ce redevable.

Pour être réguliers, les documents que l’administration fiscale envoie à un contribuable doivent l’être à la dernière adresse qu’il lui a officiellement communiquée sous réserve qu’il ne s’agisse pas d’un lieu de résidence fictif.

Et en cas de changement de domicile, il appartient au contribuable d’établir qu’il a accompli les diligences nécessaires pour informer le fisc de sa nouvelle adresse.

C’est ce que rappelle le Conseil d’État dans un arrêt en date du 31 mars 2021 : une notification faite à une ancienne adresse autre que la dernière communiquée n’interrompt pas le délai de prescription. Pour en savoir plus, consultez notre brève sur le sujet [ici](#).

[CE, 8eme et 3eme chambres réunies, 31 mars 2021, n°438333](#)

2. Dispositif Robien – Rupture d’engagement de location : l’absence de remise en cause du régime de faveur pour licenciement du propriétaire ne vaut pas faute d’un lien de causalité suffisant !

Le régime « Robien recentré » prévu à l’article 31 h) du CGI permettait, jusqu’au 31 décembre 2009, l’amortissement du prix d’acquisition d’un bien, à la condition de le mettre en location neuf ans. Cette obligation de location est la contrepartie de nombreux régimes fiscaux incitatifs (Scellier, Pinel, Malraux...). En cas de non-respect ou rupture de cet engagement, le bénéfice du dispositif appliqué est remis en cause. Des exceptions permettent néanmoins d’éviter une telle remise en cause notamment en cas de licenciement.

Or, la cour administrative d’appel de Nantes est venue apporter une précision importante sur la prise en compte de cette cause de rupture d’engagement tolérée par le texte en vérifiant la causalité entre le licenciement et la rupture. Pour en savoir plus, consultez notre brève sur le sujet [ici](#).

[CAA de Nantes, 17 mai 2021, n°19NT03164](#)

3. Plus-values immobilières – Des parcelles attenantes à une résidence secondaire et cédées comme terrain à bâtir ne constituent pas des dépendances immédiates et nécessaires

Pour rappel, l’article 150 U du CGI prévoit des exonérations d’impôt sur la plus-value immobilière. Outre la règle de non-imposition lors de la cession d’une résidence principale, le texte exonère

également la plus-value réalisée « au titre de la première cession d'un logement, y compris ses dépendances immédiates et nécessaires au sens du 3° si leur cession est simultanée à celle dudit logement, autre que la résidence principale, lorsque le cédant n'a pas été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années précédant la cession ».

Or, la cour administrative d'appel de Marseille a pu juger, à l'occasion d'un arrêt rendu le 22 avril 2021, que des terrains à bâtir vendus séparément mais concomitamment à un immeuble exonéré, ne constituaient pas des dépendances immédiates et nécessaires au sens du texte précité. Pour en savoir plus, consultez notre brève sur le sujet [ici](#).

[CAA Marseille, 22 avril 2021, n°19MA00832](#)

4. Plus-value immobilière - Une résidence principale peut le rester plus d'un an après le déménagement de son propriétaire

Pour rappel, l'article 150 U-II du CGI prévoit des cas d'exonération d'impôt sur la plus-value des ventes immobilières, au premier rang desquels figure l'exonération de la résidence principale du vendeur.

La jurisprudence sur la question est nourrie et revient souvent dans nos publications.

Si le texte prévoit que l'exonération suppose que la résidence principale du vendeur le soit « au jour de la cession », la doctrine administrative admet, lorsque l'immeuble a été occupé par le cédant jusqu'à sa mise en vente, que l'exonération reste acquise si la cession intervient dans des délais normaux (et sous réserve que le logement n'ait pas, entre temps, été occupé par des membres de la famille ou des tiers). La pratique consiste à considérer que « dans un contexte économique normal, un délai d'une année constitue en principe le délai maximal » (BOI-RFPI-PVI-10-40-10 §190).

Dans la présente affaire, portée devant la cour administrative d'appel de Bordeaux, l'administration fiscale avait remis en cause l'exonération de plus-value dont avait bénéficié un propriétaire qui avait déménagé plus d'un an avant la cession effective du bien. Pour en savoir plus, consultez notre brève sur le sujet [ici](#).

[CAA de Bordeaux, 6 mai 2021, n°19BX04551](#)

5. Revenus fonciers - Certaines indemnités sont susceptibles d'échapper à l'imposition

L'article 29 du CGI dispose que le revenu brut des immeubles donnés en location est constitué du montant des recettes brutes de toute natures perçues par le propriétaire.

Ces recettes sont essentiellement constituées des loyers, mais il est également possible pour le bailleur de percevoir des recettes exceptionnelles, notamment des indemnités.

L'article précité mentionne à leur égard qu'elles doivent être intégrées aux revenus fonciers lorsqu'elles servent à financer une charge déductible des revenus fonciers.

Dans notre affaire, un résident fiscal de l'Île de Saint-Martin avait perçu deux indemnités de natures différentes, subissant un traitement opposé dans la solution de la Cour d'appel de Bordeaux. Pour en savoir plus, consultez notre brève sur le sujet [ici](#).

[CAA de Bordeaux, 7^{ème} chambre, 6 mai 2021, 19BX01456](#)

6. Régularisation de TVA et transmission d'universalité de biens – Un immeuble construit par une société acquis par un cessionnaire qui poursuit l'activité de location du cédant peut bénéficier de la dispense de TVA (pas de régularisation de TVA à réaliser)

Pour rappel, l'article 257 bis du CGI dispense de TVA les livraisons de biens et les prestations de services, réalisées entre redevables de la TVA, en cas de transmission à titre onéreux ou à titre gratuit, ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens.

En l'espèce, une SARL marchand de biens et gestionnaire d'immeubles avait acquis un terrain à bâtir et fait construire deux bâtiments inscrits en stocks. La TVA avait été déduites sur les travaux de construction. Ces bâtiments avaient ensuite été loués, sous le régime de la TVA, à titre d'entrepôt et de bureaux à deux preneurs.

Ces 2 bâtiments ont ensuite été vendus en 2013 et 2014 soit plus de 5 ans après leur construction (vente non assujettie à TVA). L'administration fiscale a donc estimé que la TVA initialement déduite lors de la construction aurait dû être régularisée par vingtième.

La CAA estime pourtant que les cessions étaient des transmissions à titre onéreux d'une universalité au sens de l'article 257 bis du CGI – et non des simples ventes – peu important qu'un des bâtiments était vide au moment de la cession et que la SARL n'avait pas constaté une livraison à soi-même lors de la construction des bâtiments. Aucune régularisation de TVA n'était à réaliser pour le cédant (position contraire à la doctrine administrative qui exclut l'application de l'article 257 bis en cas d'immeuble inscrit en stock).

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

[CAA de Lyon, 1^{er} avril 2021 n°19LY00379](#)



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

