

VEILLE FISCALE ET PATRIMONIALE – FÉVRIER & MARS 2022 : DISPENSE DE TVA, PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES, PROCÉDURE FISCALE, PLUS-VALUES, FISCALITÉ INTERNATIONALE, TVA SUR MARGE, REVENUS EXCEPTIONNELS, PLUS-VALUES DE CESSON DE TITRES, RAPPORT DES LIBÉRALITÉS, SOCIÉTÉS CIVILES, IMMATRICULATION DE SOCIÉTÉ, DUTREIL

Du 1^{er} février au 31 mars 2022

1. Dispense de TVA : La TVA incluse par erreur dans un acte authentique n'est pas récupérable pour l'acquéreur

Conformément aux dispositions de l'article 257 bis du CGI, les ventes d'universalité totale ou partielle de biens réalisées entre assujettis sont dispensées de TVA de plein droit, sans possibilité d'option. Il s'agit, par exemple, de l'hypothèse de la vente d'un immeuble donné en location entre deux sociétés soumises à TVA, l'acquéreur reprenant les baux en cours.

Or, s'il est en principe impossible d'assujettir une telle mutation à la TVA, que se passe-t-il si l'acte authentique est, par erreur, passé avec TVA ?

C'est précisément à cette question qu'ont répondu les juges de la cour administrative d'appel de Bordeaux dans une affaire jugée le 10 février 2022 : « *le droit à déduction ne s'étend pas à un montant de taxe sur la valeur ajoutée facturé à tort* » et « *la taxe est due par toute personne qui la mentionne sur une facture ou tout document en tenant lieu* ».

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

[CAA Bordeaux, 10 février 2022, n°20BX01000](#)

2. Plus-values immobilières : Précisions sur l'extension de l'exonération de la résidence principale aux dépendances immédiates et nécessaires

En matière de plus-values immobilières, la résidence principale du cédant fait l'objet d'une exonération prévue à l'article 150 U II-1 du CGI. Ce même texte prévoit l'extension de cette exonération aux immeubles ou parties d'immeubles « *qui constituent les dépendances immédiates ou nécessaires* » à la résidence principale, dès lors qu'elles sont vendues simultanément avec la résidence principale.

Tout comme l'appréciation de la résidence principale elle-même, l'appréciation de ce qui constitue ou non une dépendance « immédiate ou nécessaire » est principalement définie par la jurisprudence.

La Cour administrative d'appel de Lyon, par son arrêt du 17 mars 2022, a pu apporter des éléments de précisions sur l'appréciation de cette notion. Pour en savoir plus, consultez notre brève sur le sujet [ici](#).

[CAA Lyon, 2ème chambre, 17 mars 2022, n°20LY02126](#)

3. Procédure fiscale : Le droit pour l'administration de saisir, lors d'une visite domiciliaire, les données appartenant à des tiers et stockées sur des serveurs distants au domicile visité est constitutionnel

En cas de démembrement de droits sociaux (actions ou parts sociales), seul le nu-propriétaire a la qualité d'associé. La Cour de cassation vient en effet de refuser clairement cette qualité à l'usufruitier : « *il résulte de la combinaison [de l'article 578 du Code civil et de l'article 39 du décret 78-704 du 3 juillet 1978] que l'usufruitier de parts sociales ne peut se voir la qualité d'associé, qui n'appartient qu'au nu-propriétaire.* »

Dans l'affaire soumise à la Cour de cassation, l'usufruitier demandait que lui soit reconnu le droit de provoquer une délibération des associés sur la révocation du gérant. La Cour, bien que lui déniait la qualité d'associé, lui confirme ce droit dans la mesure où « *cette délibération est susceptible d'avoir une incidence directe sur son droit de jouissance des parts sociales* ». Pour en savoir plus, consultez notre brève sur le sujet [ici](#).

[Conseil constitutionnel, décision n° 2021-980, QPC du 11 mars 2022](#)

4. Plus-values : La cessation du contrat de gestion para-hôtelière ne suffit pas à repasser en régime « LMNP » pour les plus-values immobilières

Les lecteurs de notre blog le savent, la prestation de services para-hôtelières prévue par l'article 261 D 4° du CGI [entraîne l'assujettissement des loyers à la TVA](#). L'exploitant qui fournit 3 des 4 services prévus par le texte (petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison, réception de la clientèle) dans des conditions similaires à celles de l'hôtellerie est en principe soumis au régime fiscal dit de la « parahôtellerie » (et non à celui du loueur meublé).

Ce régime particulier comporte, entre autres, une différence capitale avec le régime LMNP s'agissant de l'imposition des plus-values lors de la vente du bien. En effet, l'exploitant soumis au régime para-hôtelier ne peut bénéficier du régime des plus-values personnelles et est nécessairement soumis au régime professionnel.

Un litige récent tranché par la Cour d'appel de Lyon apporte des éléments intéressants sur l'articulation des régimes applicables aux plus-values immobilières. Pour en savoir plus, consultez notre brève sur le sujet [ici](#).

[Cour d'appel de Lyon, 1ère chambre civile a, 27 janvier 2020, n°18/03282](#)

5. Fiscalité internationale : Les prélèvements sociaux sont exigibles à raison des plus-values immobilières des français résidant fiscalement à Monaco

En principe, les plus-values immobilières réalisées par les particuliers non-résidents sont soumises au régime de l'article 244 bis A du CGI « *sous réserve des conventions internationales* ».

Or la convention fiscale franco-monégasque du 18 mai 1963 assimile les nationaux français résidant sur le territoire de Monaco aux résidents fiscaux français au titre de l'impôt sur le revenu.

C'est précisément de cette articulation spécifique que le Conseil d'État a été saisi dans la présente affaire, jugée le 21 juin 2021 (n°439554). Pour en savoir plus, consultez notre brève sur le sujet [ici](#).

[CE, 3ème et 8ème chambres réunies, 21 juin 2021, n°439354](#)

6. TVA sur marge : Une réponse ministérielle sécurise les opérations immobilières en cours

Pour rappel, alors qu'il était jusqu'à présent clairement établi par le BOFiP que l'acquisition d'un bien n'ayant pas ouvert droit à déduction de la TVA (e.g. en cas d'acquisition auprès d'un particulier) était éligible à la TVA sur marge lors de sa revente, la décision ICADE PROMOTION SAS de la CJUE du 30 septembre 2021 avait semé le trouble en indiquant que ce régime n'a pas vocation à s'appliquer lorsque l'acquisition initiale n'a pas été soumise à TVA (i.e. acquisition hors champ ou exonérée de TVA).

La doctrine administrative n'a pour autant pas été mise à jour à la suite de cette décision et reste donc opposable à l'administration fiscale pour les affaires en cours, quand bien même celle-ci serait contraire au droit de l'Union européenne.

Le député Romain Gruau avait donc attiré l'attention du ministre de l'Économie sur cette question en novembre 2021, lui demandant confirmation de la conservation du *statu quo* pour les opérations immobilières en cours.

Par une réponse publiée au journal officiel, le ministère informe sur la suite de la saga ICADE PROMOTION SAS. Pour en savoir plus, consultez notre brève sur le sujet [ici](#).

[Réponse ministérielle n°42486 : JOAN Q 1er février 2022, p.702](#)

7. Revenus exceptionnels : Comment prendre en compte les abattements ?

Le contribuable qui perçoit un revenu exceptionnel ou différé peut bénéficier d'un mécanisme, dit système du quotient, qui permet d'atténuer les effets de la progressivité de l'impôt (CGI, art.163-0 A). Est un revenu exceptionnel celui qui « *par sa nature n'est pas susceptible d'être recueilli annuellement* » et dont le montant « *dépasse la moyenne des revenus nets d'après lequel le contribuable a été soumis à l'IR au titre des trois dernières années* » (voir à ce sujet notre [Bulletin](#)).

Parmi les revenus pouvant être qualifiés d'exceptionnels figurent les plus-values sur titres. Or, ces plus-values bénéficient, sous conditions, d'abattements pour durée de détention pouvant aller de 50% à 85% (CGI, art. 150-0 D 1 ter et 1 quater). Pour apprécier si la plus-value dépasse la moyenne des revenus nets soumis à l'IR au titre des trois dernières années, et donc peut bénéficier du système du quotient, faut-il prendre son montant *brut*, ou le montant *après abattement* ? C'est la question à laquelle a dû répondre la Cour administrative d'appel de Paris le 20 octobre 2021.

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

[CAA Paris, 9e chambre, 20 octobre 2021 n° 20PA01873](#)

8. Abattement renforcé sur les plus-values de cessions de titres : Quelques précisions

Le contribuable qui a perçu une plus-value de cession sur des titres acquis avant 2018 peut (s'il opte pour l'imposition au barème progressif) appliquer un abattement pour durée de détention. Il s'agit soit d'un abattement simple, soit de l'abattement renforcé prévu à l'article 150-0 D, 1 quater du CGI.

Dans ce dernier cas, le taux de l'abattement dépend de la durée de détention des titres cédés (de 50% si les titres ont été détenus de 1 à 4 ans, jusqu'à 85% si les titres ont été conservés plus de 8 ans). Néanmoins, l'abattement renforcé est soumis à de nombreuses conditions.

La Cour Administrative d'Appel de Versailles a récemment apporté un éclairage sur deux d'entre elles. Pour en savoir plus, consultez notre brève sur le sujet [ici](#).

[CAA Versailles, 3e ch. 18 novembre 2021 n° 19VE01636](#)

9. Conjoint survivant : La Cour de cassation rappelle le régime spécifique du rapport des libéralités

Animé par l'intention de protéger son conjoint, il peut arriver que l'un des époux surestime l'ampleur des droits successoraux de son conjoint et considère, à tort, qu'une libéralité réalisée au bénéfice de sa moitié n'a pas à être réintégrée fictivement dans la masse de calcul.

La réalité est plus contraignante puisqu'afin de déterminer la masse à partager, et donc la part successorale revenant à chacun des héritiers, toute donation réalisée par le défunt de son vivant doit par principe être rapportée fictivement pour sa valeur au jour du partage (contrairement aux legs qui sont, sauf volonté expresse de leur auteur, réputés hors part successorale).

Interrogée sur ce point dans le cadre de deux affaires distinctes, la 1ère chambre civile de Cour de cassation a rappelé que les libéralités reçues du défunt par le conjoint survivant s'imputent sur les droits de ce dernier dans la succession. Pour en savoir plus, consultez notre brève sur le sujet [ici](#).

[Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 12 janvier 2022, 20-12.232](#)

[Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 12 janvier 2022, 19-25.158 20-10.091](#)

10. Sociétés civiles : dans le silence des statuts, les décisions sont prises à l'unanimité des associés

Si le législateur a laissé une large liberté aux associés de sociétés civiles pour en aménager le fonctionnement, le silence des statuts peut se révéler particulièrement problématique. Ainsi, l'article 1852 du Code civil dispose que « *les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises selon les dispositions statutaires ou, en l'absence de telles dispositions, à l'unanimité des associés* ».

La Cour de cassation s'est récemment prononcée sur la portée de ce texte. Pour en savoir plus, consultez notre brève sur le sujet [ici](#)

[Cour de cassation, chambre civile 3, 5 janvier 2022, n° 20-17.428](#)

11. Actes conclus avant l'immatriculation de la société : attention au formalisme

La société ne jouit de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés (Code civil article 1842, Code de commerce article L. 210-6). Mais il est rare que les associés fondateurs s'abstiennent de toute activité dans l'attente du justificatif de l'immatriculation : ouverture d'un compte bancaire, acquisition de biens, conclusion d'un bail... autant d'actes passés avant que la société n'existe juridiquement.

Or, le sort de ces actes dépend d'un formalisme strict, dont la méconnaissance est radicalement sanctionnée, ainsi que l'a récemment rappelé un arrêt de la Chambre commerciale de la Cour de cassation, qui rappelle qu'un acte passé « par » la société en formation (et non « en son nom et pour son compte ») est nul et ne peut être ratifié ultérieurement. Pour en savoir plus, consultez notre brève sur le sujet [ici](#).

[Cour de cassation, chambre commerciale, 19 janvier 2022 n° 20-13.719](#)

12. Transmission d'une entreprise individuelle : les liquidités excessives ne peuvent bénéficier de l'exonération Dutreil

Appliquée aux entreprises individuelles (sans forme sociétaire), l'exonération Dutreil s'étend aux biens nécessaires à l'exercice de la profession, que ces biens soient ou non inscrits à l'actif du bilan de l'entreprise. La condition de « nécessité » est sujette à interprétation, et c'est dans ce cadre que la Cour de cassation a récemment statué sur les liquidités (trésorerie et valeurs mobilières de placement) figurant à l'actif d'une entreprise agricole.

La Cour de cassation confirme que l'administration a la faculté de rapporter la preuve que des biens inscrits au bilan ne sont pas nécessairement et effectivement affectés à l'exploitation ; il résultait des constatations de la Cour d'appel que les sommes litigieuses et les valeurs mobilières de placement dépassaient les besoins normaux de l'exploitation et, en conséquence, ces actifs devaient être exclus de l'assiette de l'exonération. Pour en savoir plus, consultez notre brève sur le sujet [ici](#).

[Cour de cassation, chambre commerciale, 9 février 2022, 20-10.753](#)



Olivier Naulot
Avocat



Marie-Bénédicte Rivière-Pain
Avocat



Lydie Bientz
Avocat



Arnaud Mézergues
Avocat



Lucas Thieumel
Élève-avocat