

VEILLE FISCALE ET PATRIMONIALE – ÉTÉ 2022 : Taxe foncière ; Procédure fiscale ; SCI ; Marchand de biens ; Plus-value immobilière et résidence principale ; Apport-cession, location meublée et abus de droit ; TVA sur marge ; Droit des sociétés ; SAS ; Pacte Dutreil

Du 1^{er} juin au 31 août 2022

1. Taxe foncière : Le droit de suite conféré au Trésor Public en matière de taxe foncière est inconstitutionnel

Le Trésor Public peut parfois, du fait du droit de suite prévu à l'article 1920 du CGI, recouvrer la taxe foncière de l'ancien propriétaire auprès du nouveau propriétaire sur les revenus tirés des immeubles.

Le Conseil Constitutionnel a été saisi le 13 mai 2022 d'une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) relative à l'exercice de ce droit de suite en matière de taxe foncière. Dans la présente décision, le Conseil constitutionnel a jugé que les dispositions de l'article 1920 du CGI portaient une atteinte disproportionnée à l'exercice du droit de propriété.

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

[Conseil Constitutionnel, Décision n°2022-992, QPC, 13 mai 2022](#)

2. Procédure fiscale : La mention de l'année redressée n'est pas une condition de validité de la proposition de rectification en cas de mention explicite de l'acte de cession concerné

À peine de nullité, une proposition de rectification doit être motivée de manière à permettre au contribuable de formuler ses observations ou de faire connaître son acceptation. Faute de précision du texte, le contenu précis de cette obligation de motivation est délimité plus précisément par la jurisprudence.

En l'espèce, s'agissant d'une rectification portant sur la plus-value immobilière, l'absence de mention de l'année concernée par le redressement a été jugée comme ne faisant pas grief dès lors que l'acte de cession générateur de l'impôt était visé.

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

[CE, 9ème chambre, 14 avril 2022, n°454954](#)

3. Régime marchand de biens : La location ne prouve l'absence d'intention spéculative que si elle est effective et pérenne

Sont passibles de l'impôt sur les sociétés les sociétés civiles qui réalisent des opérations de marchand de biens, c'est-à-dire des opérations d'achat-revente d'immeubles, de manière habituelle et dans un but spéculatif. Cette intention spéculative ne peut se présumer et s'apprécie au jour de l'acquisition desdits immeubles.

La Cour administrative d'appel de Lyon a donné raison à l'administration de considérer qu'eu égard au nombre d'opérations réalisées et la brièveté du délai séparant l'acquisition de la division à l'origine de la revente des lots, l'intention spéculative et le caractère habituel de l'activité étaient qualifiés et ce peu importe une mise en location avant revente et l'intention invoquée des gérants de conclure un bail commercial.

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

[CAA de LYON, 9 juin 2022, n° 21LY00603](#)

4. Plus-value immobilière et résidence principale : La notion de cession dans un délai normal appréciée au regard des diligences effectuées par le cédant

En application de l'article 150 U II-1° du Code général des impôts (CGI), les plus-values réalisées par des personnes physiques à l'occasion de la cession d'un immeuble qui constitue, au jour de la cession, leur résidence principale sont exonérées d'impôt sur le revenu. La doctrine administrative indique que l'immeuble inoccupé avant sa cession mais dont la vente intervient dans un délai normal conserve la qualification de résidence principale.

Dans un arrêt rendu en date du 5 juillet 2022, le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise a apprécié ce délai normal à la lumière des diligences effectuées par le contribuable en vue de la mise en vente du bien.

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

[TA Cergy-Pontoise, 5 juillet 2022, n° 1908416](#)

5. Apport-cession : L'administration identifie un nouveau schéma abusif

Les dispositions de l'article 150-0 B *ter* du CGI entraînent le report d'imposition de la plus-value sur les titres qu'un contribuable apporte à une société holding qu'il contrôle. Ce report d'imposition peut être maintenu en cas de cession des titres apportés si le produit de cette vente est réinvesti, à bref délai et dans une proportion significative, dans une nouvelle activité économique.

Dans le cadre de la « Carte des pratiques et montages abusifs » de la DGFIP hébergée sur le site economie.gouv.fr, l'administration fiscale a publié un nouveau montage lié à l'application de l'article 150-0 B *ter* du CGI qu'elle considère par principe comme abusif.

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

[Carte des pratiques et montages abusifs – 150-0 B *ter*](#)

6. TVA sur marge : De nouvelles précisions sur la condition d'identité juridique nécessaire à l'application de la TVA sur la marge en cas de division parcellaire postérieure à l'acquisition

Il résulte de la saga jurisprudentielle relative à la TVA sur marge que ce régime s'applique à la double condition que l'acquisition du bien n'a pas ouvert droit à déduction de la TVA en amont et qu'il existe une identité juridique entre le bien acquis et le bien revendu.

S'agissant d'immeubles vendus comme terrains à bâtir mais acquis en tant que terrains bâtis, une tolérance administrative admet que cette condition d'identité soit remplie si la division parcellaire du terrain est intervenue avant la date de son acquisition.

Le Conseil d'État, dans son arrêt du 17 juin 2022, et pour une opération antérieure à cette doctrine, estime que la seule déclaration préalable de division n'est pas suffisante.

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

[Conseil d'État, 17 juin 2022, n° 443893](#)

7. SAS : Les décisions collectives ne peuvent être adoptées à la minorité des voix

Les statuts d'une SAS stipulaient que « les décisions collectives des associés [étaient] adoptées à la majorité du tiers des droits de vote des associés, présents ou représentés, habilités à prendre part au vote considéré ». En application dudit article, l'assemblée générale avait décidé d'augmenter le capital de la société, mais la résolution avait été adoptée par 229 313 voix, contre 269 185 voix opposées.

Selon la Cour de cassation, la clause statutaire ne peut avoir pour effet de permettre à une minorité de faire prévaloir son choix sur celui de la majorité (« cette liberté dans la rédaction des statuts trouve sa limite dans la nécessité d'instituer une règle d'adoption des résolutions soumises à l'examen collectif des associés qui permette d'en départager les partisans et ses adversaires »).

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

[Cour de cassation, chambre commerciale, 19 janvier 2022 n° 19-12.696](#)

8. Pacte Dutreil : La condition d'activité doit être vérifiée jusqu'à l'expiration des engagements de conservation

Bénéficiaire de l'exonération partielle prévue à l'article 787 B du Code général des impôts les mutations à titre gratuit de titres de société ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, qui font l'objet des engagements de conservation prévus par ce texte.

Par un arrêt du 25 mai 2022, rendu à propos du cas d'une holding animatrice (activité commerciale, par opposition à l'activité civile de la holding passive), la chambre commerciale de la Cour de cassation avait écarté l'interprétation de l'administration fiscale selon laquelle la condition du caractère animateur de la holding devait être remplie jusqu'au terme des engagements collectifs, le cas échéant unilatéral, et individuels de conservation. Faute de mention expresse dans la loi, la condition d'activité ne devait être remplie qu'à la date de la transmission (cf. nos commentaires).

La loi de finance rectificative pour 2022 (loi 2022-1157 du 16 août 2022) vient renverser cette jurisprudence éphémère.

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

[Loi 2022-1157 du 16 août 2022, article 8](#)



Marie-Bénédicte Rivière-Pain
Avocat associé



Olivier Naulot
Avocat

Rivière
—
Avocats
—
Associés

www.contentieux-fiscal-riviere-avocats.fr – www.droit-fiscalite-patrimoine.riviereavocats.com

www.riviereavocats.com

Lydie Bientz
Avocat



Lucas Thieurmél
Élève-Avocat

