

VEILLE FISCALE ET PATRIMONIALE – SEPTEMBRE 2022 : IS ; Taxe d’habitation ; Plus-value sur cession de titres ; Holding animatrice ; Pacte Dutreil – Chambres d’hôtes ; Plus-values immobilières ; TVA – Droit à déduction ; TVA immobilière ; Non-résidents.

Du 1^{er} au 30 septembre 2022

1. IS – Quand bien même elle est prévue par l’objet social, la mise à disposition gratuite d’un logement par une société à un associé constitue un acte anormal de gestion

L’acte anormal de gestion, défini comme l’acte par lequel une entreprise décide de s’appauvrir à des fins étrangères à son intérêt, permet à l’administration fiscale de corriger le résultat imposable d’une entreprise en neutralisant les effets d’opérations qu’elle juge contraires à son intérêt (remise en cause de la déduction d’une charge non supportée dans l’intérêt de l’entreprise, réintégration d’un produit en cas de renonciation à une recette).

Mais si l’absence de perception de recette est prévue par l’objet social, cela ferait-il obstacle à la qualification d’acte anormal de gestion ? C’est ce qu’avait tenté de soutenir une société dont l’objet social prévoyait l’acquisition, la vente et la location de tous biens immobiliers, mais également la mise à disposition gratuite d’immeubles au profit du ou des associés.

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

[Conseil d’Etat, 9e et 10e ch., 22 juillet 2022 n° 444942](#)

2. Taxe d’habitation – Un retour facilité pour les Français non-résidents en prévision

En application de l’article 16 de la loi de finances pour 2020, la taxe d’habitation ne sera plus applicable qu’aux résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l’habitation principale à compter du 1^{er} janvier 2023 (CGI, art. 1407).

Dès lors, les contribuables de nationalité française mais résidant fiscalement hors de France seront redevables de cet impôt à raison des résidences secondaires dont ils disposent en France.

Afin d’éviter que certains français non-résidents ne vendent leur résidence secondaire et que d’autres hésitent à investir en France, des parlementaires ont déposé une proposition de loi ayant pour objet de créer une « résidence d’attache » pour les français non-résidents à compter du 1^{er} janvier 2023.

Cette résidence d’attache serait exonérée de taxe d’habitation dès lors qu’elle :

- Serait libre de toute occupation permanente et réservée à la jouissance exclusive du propriétaire et des membres de son foyer fiscal ;
- Ne produirait aucun revenu locatif.

Cette proposition de loi est pour l’instant en cours d’examen.

[Proposition de loi n°843, M. LE GLEUT](#)

3. RCM – Abattement renforcé sur les plus-values de cession de titres : actualité jurisprudentielle

La plus-value constatée par une personne physique à l'occasion de la cession de titres de sociétés est imposable au prélèvement forfaitaire unique de 12,8% ou, sur option, au barème de l'impôt sur le revenu (outre les prélèvements sociaux, dans les deux cas). Dans cette dernière hypothèse, la plus-value peut être affectée d'un abattement : l'abattement de droit commun (de 50 à 65% selon la durée de détention des titres) ou l'abattement renforcé (50 à 85 %), réservé aux petites sociétés récentes répondant à certains critères. Deux arrêts récents viennent apporter un éclairage sur deux des conditions spécifiques à l'abattement renforcé (article 150-0, 1 quater du Code général des impôts).

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

[CAA Lyon 21 juin 2022, 21LY00880](#)

[Conseil d'Etat, 5 juillet 2022 n° 460047](#)

4. Plus-values des non-résidents – Les époux ne sont pas tenus solidairement au paiement des prélèvements sociaux

En matière d'impôt sur le revenu, conformément à l'article 6 du CGI, les époux font en principe l'objet d'une imposition commune. L'article 1682 du même code prévoit quant à lui le principe de la solidarité entre époux pour le paiement de l'impôt.

Les prélèvements sociaux sur revenus du patrimoine prévus à l'article L. 136-6 du Code de la sécurité sociale (CSG, CRDS et Prélèvement de Solidarité) sont établis selon les mêmes règles que l'impôt sur le revenu.

Toutefois, la Cour administrative d'appel de Paris, dans son arrêt du 8 septembre 2022, juge que le législateur « *n'a pas, par ces mêmes dispositions, expressément étendu à ces contributions sociales les dispositions relatives à la solidarité prévue entre époux* ».

[CAA Paris, 5^e chambre, 8 septembre 2022, n°21PA04523](#)

5. Holding animatrice – Le contribuable doit prouver la réalité de l'animation

La question du caractère animateur d'une holding se pose à propos de l'éligibilité à plusieurs régimes fiscaux, notamment au régime du Pacte Dutreil ou, avant 2018, à celui du régime ISF-PME. Si les holdings pures, dont l'activité purement civile consiste à gérer son propre patrimoine financier, en sont exclues, les holdings animatrices peuvent y être éligibles, sous un certain nombre de conditions.

Devant la Cour d'appel de Paris, un contribuable faisait valoir que la holding remplissait les conditions requises pour être qualifiée d'animatrice, car elle imposait à ses filiales des statuts-type, un pacte d'associé ainsi qu'un contrat d'animation détaillant les prestations fournies par la holding.

Au cas d'espèce, la Cour rejette la demande du contribuable. Il ne résultait pas des éléments de preuve fournis que la holding exerçait effectivement le rôle d'animation de ses filiales.

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

[CA Paris, 5 septembre 2022 n° 21/08463](#)

6. Dutreil – Une précision sur l'éligibilité des activités de chambres d'hôte au pacte Dutreil sollicitée par le biais d'une question ministérielle

Le pacte Dutreil permet l'exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit pour la transmission d'entreprises individuelles (art 787 C du CGI) et de sociétés (art 787 B CGI) sous certaines conditions. Ce dispositif est ouvert aux entreprises ou sociétés ayant une activité commerciale, industrielle, libérale ou agricole.

Ainsi, afin de connaître l'interprétation du gouvernement sur la qualification des activités de location de chambres d'hôtes au regard de l'article 787 B du Code général des impôts, une question ministérielle a été posée par une députée, Madame Michèle Tabarot, en date du 13 septembre 2022.

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

[Question n° 1209, 13 septembre 2022](#)

7. Plus-values immobilières – L'exonération de la première cession d'une résidence secondaire est accordée sous réserve de remployer le prix de cession dans une véritable résidence principale

La première cession d'un logement autre que la résidence principale est exonérée d'impôt sur la plus-value immobilière dès lors que le prix de cession est remployé dans l'acquisition de la résidence principale du cédant, et ce dans la limite de la fraction du prix de cession utilisée pour cet achat, sous conditions (délai notamment) (CGI, art. 150 U-II-1°-bis).

Dans son arrêt en date du 15 septembre 2022, le tribunal administratif de Grenoble a considéré que cette exonération ne pouvait s'appliquer que s'il était démontré que le bien acquis constituait véritablement la résidence principale du cédant.

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

[Tribunal administratif de Grenoble, 15 septembre 2022, n° 2005439](#)

8. TVA – La location nue de locaux à usage professionnel situés hors de France peut ouvrir droit à déduction de la TVA en France

Le d) du V de l'article 271 du CGI autorise la déduction de la TVA grevant « les opérations non imposables en France réalisées par des assujettis dans la mesure où elles ouvriraient droit à déduction si leur lieu d'imposition se situait en France ».

Or, par principe, les activités de location nue de locaux professionnels situés en France sont exonérées de TVA, sauf option pour l'assujettissement des loyers à la TVA en application du 2° de l'article 260 du CGI.

Dans une réponse ministérielle en date du 20 septembre 2022, le Gouvernement précise les conditions dans lesquelles une activité réalisée dans un autre État membre peut ouvrir droit à déduction en France.

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

[RM n° 94, Mme Louwagie, 20 septembre 2022](#)

9. TVA sur vente d'immeuble – La mention « donne lieu à paiement de TVA » suffit à justifier de l'option pour la TVA

Par principe, les ventes d'immeubles anciens achevés depuis plus de 5 ans sont exonérées de TVA, quelle que soit la qualité du vendeur et de l'acquéreur. Par exception, l'article 260 5° bis du CGI autorise les assujettis à opter pour l'application de la TVA sur une telle vente.

Cette option doit en principe être exprimée dans l'acte de cession. La Cour administrative d'appel de Lyon précise dans un arrêt récent la forme de cette mention. Pour les juges, une formulation qui indique que la « présente mutation donne lieu au paiement de la TVA » emporte de plein droit application de la TVA sur la vente.

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

[CAA Lyon, 2^e chambre, 22 septembre 2022, n°20LY03000](#)



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 Thieurmel
Élève-Avocat