

**VEILLE FISCALE ET PATRIMONIALE – Février 2023** : PVI ; Contributions sociales, plus-values & non-résidents ; TVA ; Parahôtellerie ; Taxe foncière ; Dutreil ; IFI.

Du 1<sup>er</sup> au 28 février 2023

### **1. Plus-values immobilières, SCI et non-résidents : le régime d'exonération applicable aux non-résidents n'est pas applicable aux biens détenus par une SCI**

L'article 150-U-II-2° du CGI prévoit une exonération résultant de la cession d'un logement situé en France par des personnes physiques non-résidentes sous certaines conditions tenant au cédant et au logement cédé ; exonération non applicable pour une « *personne morale telle qu'une société de personnes* » (BOI-RFPI-PVINR-10-20-20190419). Tandis que l'exonération prévue pour les résidents français en cas de cession de sa résidence principale s'applique également à une détention via une SCI.

Dès lors, en date du 7 juillet 2022, Madame Evelyne Renaud-Garabedian a interrogé le Gouvernement sur la différence de traitement existant entre les non-résidents et les résidents au regard de la cession de biens immobiliers détenus via une SCI.

Le Gouvernement a répondu que « *la différence de traitement concerne des personnes placées dans des situations différentes au regard des règles d'imposition des revenus, cette différence de traitement étant en rapport avec l'objet de la loi et fondée sur des critères objectifs et rationnels* » et qu'elle a été « *déclarée conforme à la Constitution* » du fait qu'elle résulte « *de la lettre même des dispositions du 2° du II de l'article 150 U du CGI, qui précise que le cédant doit être une personne physique* » et que « *cette exclusion est confirmée par le BOI-RFPI-PVINR-10-20* ».

[Réponse à la question écrite n° 00328, publiée au JO du 02/02/2023, p 741](#)

### **2. Activité para hôtelière et remboursement crédit de TVA : La preuve de la volonté d'exploiter l'activité para-hôtelière doit être tangible**

Sont assujetties à TVA les activités de locations logements meublés s'accompagnant de trois des quatre prestations suivantes : la fourniture du petit-déjeuner, du linge de maison, du nettoyage régulier des locaux ou encore de la réception de la clientèle.

Une telle activité permet d'obtenir un remboursement de TVA avant le démarrage de l'activité, dès lors que la preuve que l'activité projetée est effectivement soumise à TVA. Le tribunal administratif de Paris a néanmoins rappelé, par un jugement rendu le 2 février 2023, que le contribuable doit prouver par des éléments tangibles qu'une telle activité est soumise à TVA pour obtenir le remboursement d'un crédit.

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

[Tribunal administratif de Paris, 2 février 2023, n° 2020897](#)

### 3. TVA : Gare à la requalification du prétendu lotisseur occasionnel

La vente d'un terrain à bâtir peut résulter soit d'une opération de gestion de son propre patrimoine, soit d'une activité économique de celui-ci. Ce n'est que dans le second cas que cette vente est assujettie à la TVA.

La Cour Administrative d'Appel de Marseille, dans un arrêt du 9 février 2023 rappelle néanmoins que cette qualification repose sur des éléments objectifs et qu'il ne suffit pas de se revendiquer « *lotisseur occasionnel* » pour l'être vraiment, ni de prétendre n'avoir pas exercé une activité économique.

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

[CAA Marseille, 3e ch. - formation à 3, 9 févr. 2023, n° 20MA02854.](#)

### 4. TVA et collectivités locales : La location d'une salle des fêtes à une association permet-elle la récupération de TVA ?

Lorsqu'elles se livrent à une activité économique, les personnes publiques peuvent être soumises à TVA. Au terme de l'article 256 B du CGI, tel est le cas lorsque l'exploitation d'un service par la personne publique est susceptible de créer une distorsion de concurrence.

Une récente décision du Tribunal administratif de Poitiers démêle les règles de TVA appliquées aux personnes publiques : oui, une commune peut être soumise à TVA pour une activité de location immobilière, mais cela suppose que la location en soit réellement une !

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

[TA Poitiers, 7 février 2023, n°2100954](#)

### 5. TVA et location para-hôtelière : conditions applicables aux prestations para hôtelières et importance de la preuve

Si les activités de location nues ou meublées sont par principe exonérées de TVA, il en va autrement lorsqu'une location meublée est assortie d'au moins trois des quatre services para hôteliers visés à l'article 261-D-4°-b du CGI rendus dans des conditions similaires aux établissements hôteliers ; ces services pouvant être rendus par l'intermédiaire d'un prestataire tiers, dès lors que l'exploitant demeure seul responsable des prestations vis-à-vis des clients.

Dans un arrêt en date du 2 février 2023, la Cour administration d'appel de Lyon a jugé que les services rendus par le gestionnaire n'étaient pas effectués dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements hôteliers.

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

[Arrêt de la CAA de LYON, 2 février 2023, 21LY01336](#)

## **6. Taxe Foncière : une imposition comme propriété non bâtie est possible pour un immeuble en cours de travaux sans atteinte à la structure**

En matière de taxe foncière, le principe est que toute propriété bâtie est soumise à la taxe, peu importe son état d'occupation ou d'utilisation. Toutefois, lorsqu'un immeuble fait l'objet de travaux nécessitant une démolition qui, sans être totale, affecte son gros œuvre d'une manière telle qu'elle le rend dans son ensemble impropre à toute utilisation, celui-ci peut être regardé, pour les années concernées et pour l'application de la taxe foncière, comme une propriété non bâtie.

Le Conseil d'État, par un arrêt du 16 décembre 2022, précise les conditions d'appréciation de l'ampleur de ces travaux touchant au gros-œuvre et juge que l'atteinte au gros-œuvre ne veut pas dire atteinte à la structure.

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

[CE, 8ème chambre, 16 décembre 2022, n°461939](#)

## **7. Contributions sociales sur les plus-values des non-résidents - La nécessaire justification de l'affiliation à un régime social étranger**

Les ressortissants d'un autre État membre de l'Union Européenne (ou de l'EEE ou de la Suisse), non-résidents français et affiliés à un régime de sécurité sociale de cet autre État ne sont en principe pas redevables des contributions sociales visant à financer des prestations de sécurité sociale en France.

En pratique, cela recouvre la CSG et la CRDS et découle de la jurisprudence de la Cour de Justice de l'Union Européenne (arrêts de Ruyter et Dreyer).

La cour administrative d'appel de Nantes a, par un arrêt du 10 février 2023, précisé la condition d'affiliation à un régime de sécurité sociale d'un état membre à l'occasion d'une plus-value immobilière réalisée en France par un non-résident.

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

[CAA Nantes, 1re ch., 10 févr. 2023, n° 21NT02187](#)

## **8. Dutreil : appréciation de la prépondérance d'une activité éligible au Dutreil en cas d'activité mixte**

L'article 787 B du CGI permet un exonération partielle des droits de mutation en cas de transmission des titres d'une société exerçant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.

La doctrine administrative (BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10 n° 20) a admis que les titres de sociétés exerçant une activité civile accessoire, et donc une activité éligible prépondérante, puissent bénéficier de l'exonération partielle en cas de transmission.

La prépondérance de l'activité éligible au pacte Dutreil s'apprécie au regard d'un faisceau d'indices déterminés d'après la nature de l'activité et les conditions de son exercice, et non seulement au regard de la part du chiffre d'affaires générée par les activités

respectives, tel que l'a rappelé la Cour de cassation, dans sa décision en date du 25 janvier 2023, faisant écho à l'arrêt du Conseil d'Etat du 23 janvier 2020.

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

[Cour de cassation, Ch. Com du 25 janvier 2023, 20-23.137](#)

#### 9. IFI : Les investissements immobiliers réalisés au sein d'un PER sont-ils assujettis à l'IFI ? Distinction entre le PER assurance et le PER compte-titres

Entrent dans l'assiette de l'IFI, les actifs immobiliers détenus aussi bien directement qu'indirectement par les personnes physiques. Via un plan d'épargne retraite (PER), les contribuables peuvent investir dans des unités de compte ou des titres de société éligibles à cet impôt. Or, le PER est un contrat par nature non rachetable, à l'exception de six hypothèses mentionnées par le I de l'article L. 224-4 du code monétaire et financier.

Monsieur Claude Malhuret a donc interrogé le Gouvernement sur le point de savoir si cette nature non rachetable du PER avait effectivement pour conséquence qu'aucune valeur souscrite par ce biais n'était imposable à l'IFI.

Le Gouvernement a précisé que la « *prise en compte de ces actifs dans l'assiette de l'IFI durant la phase de constitution de l'épargne dépend de la forme du PER* ».

Si le PER est assurantiel il n'y a prise en compte pour l'IFI qu'en cas de contrat rachetable. Si le PER est bancaire il est pris en compte pour l'IFI.

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

[Réponse à la question écrite n° 01956, publiée au JO du 09/02/2023, p 974](#)