

**VEILLE FISCALE ET PATRIMONIALE – JUILLET AOÛT 2023 :**

Plus-values immobilières ; Para-hôtellerie et TVA ; Procédures fiscales ; Dutreil et droits d'enregistrement ; Non-résidents et Malraux ; 150-0 B ter

Du 1<sup>er</sup> juillet au 31 août 2023

➤ **Plus-values immobilières : des cessions successives de résidences principales excluent la requalification en marchand de biens !**

La saga concernant l'exonération des plus-values de cession de résidence principale ne cesse d'alimenter la jurisprudence. Dans un arrêt du 14 juin 2023, le Conseil d'État s'est prononcé sur la question de savoir si la réalisation de 9 opérations d'achat-revente ayant bénéficié de l'exonération applicable aux cessions de résidence principale était nécessairement constitutive d'une activité de marchand de biens et répond par la négative.

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

**[Conseil d'État, 14 juin 2023, n° 461960](#)**

➤ **Para-hôtellerie : le Conseil d'État a rendu son avis**

Comme détaillé dans [notre précédent bulletin](#), l'avis du Conseil d'État relatif aux conditions de qualification de l'activité de para-hôtellerie était très attendu.

Pour rappel, aux termes de la directive européenne, les locations meublées sont exonérées de TVA sauf si elles font concurrence au secteur hôtelier.

En droit français, l'exonération de TVA cesse si :

- le bailleur propose, en plus de l'hébergement, 3 des 4 prestations de l'article 261 D 4° b du CGI (le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture du linge de maison et la réception de la clientèle) ;
- il le fait dans des conditions similaires à celles proposées dans les hôtels.

Le Conseil d'État, qui avait été saisi d'une procédure d'avis par la Cour administrative d'appel de Douai, a déclaré ce régime partiellement non conforme à la directive TVA par un avis du 5 juillet 2023.

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

**[CE, 8<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> chambres réunies, 5 juillet 2023, n°471877](#)**

➤ **TVA et para-hôtellerie : La délicate question de la preuve de la fourniture des services**

Les locations de meublés de tourisme assorties de prestations de services de para-hôtellerie entraînent, sous réserve des précisions récentes du Conseil d'État, l'assujettissement de la location à la TVA.

Dans un arrêt d'espèce du 17 juillet 2023, la Cour administrative d'appel de Paris rappelle que, s'il est admis que l'exploitant ne fournisse pas effectivement tous les services tant qu'il est en mesure de le faire, encore faut-il qu'il puisse le prouver efficacement.

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

[CAA Paris, 5e ch., 17 juill. 2023, n° 22PA00474](#)

### ➤ **Visites et saisies : pas d'obligation de donner les codes d'accès aux serveurs externes**

L'article L16 B du livre des procédures fiscales (LPF) autorise l'administration fiscale, sous le contrôle du juge judiciaire (le juge des libertés et de la détention), à procéder à des visites et saisies pour rechercher des preuves d'infractions en matière d'impôts directs et de taxe sur la valeur ajoutée.

Renforcée à plusieurs reprises par des réformes législatives, la procédure de visite et saisies vise aujourd'hui non seulement les documents se trouvant physiquement dans les locaux visités, mais peut s'étendre aussi aux informations « accessibles ou disponibles » depuis ces locaux, y compris lorsqu'ils sont hébergés sur des serveurs distants ([la constitutionnalité de cette disposition a d'ailleurs été confirmée](#)).

Par une décision remarquable, la Cour de cassation pose néanmoins un frein aux prérogatives de l'administration : si elle est en droit de demander les codes d'accès du contribuable à des serveurs ou sites distants, celui-ci n'est pas dans l'obligation de les fournir.

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

[Cour de cassation, Chambre commerciale, 11 mai 2023, n°21-16.900](#)

### ➤ **Pacte Dutreil : Vers une extension du Pacte Dutreil aux locations meublées ?**

L'article 787 B du CGI permet d'exonérer à hauteur de 75 % les droits de mutation à titre gratuit en matière de transmission de parts de société exerçant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale. Il s'agit du dispositif « Pacte Dutreil ».

Une incertitude existe quant à la notion d'activité commerciale éligible : l'activité doit-elle être commerciale au sens fiscal (art. 35 du CGI) ou au sens civil ?

L'article 787 B ne renvoie pas à l'article 35 du CGI, et la doctrine administrative exclut les locations meublées ou équipées du bénéficiaire, alors même qu'elles sont visées par l'article 35 du CGI ([retrouvez plus de détail dans notre précédent bulletin](#)).

C'est dans ce contexte que la Cour de cassation a eu à statuer, dans un arrêt en date du 1er juin 2023, sur l'éligibilité au Dutreil des activités de location d'établissements commerciaux ou industriels équipés. Elle retient une interprétation différente de celle de l'administration.

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

[Cass. Com., 1<sup>er</sup> juin 2023, n°22-15.152](#)

➤ **Non-résidents : L'exclusion des non-résidents du bénéfice du Malraux est contraire à la libre circulation des capitaux**

Comme la plupart des réductions d'impôts, le dispositif « Malraux » (article 199 ter du CGI) n'est ouvert qu'aux seuls résidents fiscaux français. Les non-résidents ne peuvent donc en principe pas en bénéficier, même s'ils remplissent toutes les conditions d'application. Par un arrêt particulièrement remarquable, le Tribunal administratif de Montreuil a pourtant énoncé qu'une telle interdiction de principe est contraire au principe de libre circulation des capitaux applicable au sein de l'Union européenne.

Pour en savoir plus, consultez [notre brève sur le sujet](#).  
[TA Montreuil, 4 juillet 2023, n°2009233](#)

➤ **150-0 B ter : Confirmation de l'expiration du report d'imposition en cas d'annulation de titres motivée par des pertes**

L'article 150-0 B ter du CGI permet un report d'imposition de la plus-value des titres qui seraient apportés à une société contrôlée par l'apporteur. Ce report expire en principe en cas de vente des titres rémunérant l'apport, ainsi qu'en cas d'annulation ou de remboursement. Dans une réponse ministérielle du 29 août 2023, l'administration fiscale précise qu'une application stricte de la loi impose l'expiration du report en cas d'annulation des titres, même si celle-ci est motivée par des pertes et même si elle permettrait de financer de nouveaux apports ultérieurs.

Pour en savoir plus, consultez [notre brève sur le sujet](#).  
[RM Woerth, n° 7128 : JOAN 29 août 2023, p. 7749](#)

