



La Lettre Mars - Avril 2023

Obligation inédite pour les propriétaires de locaux d'habitation

La loi de Finances de 2023 instaure une nouveauté déclarative : les locaux détenus, destinés à l'habitation, doivent faire l'objet d'une déclaration nouvelle.

Codifiée à l'article 1418 du CGI, cette obligation tend à clarifier l'occupation des locaux en France. En effet, par ce processus, l'administration entend décanter la gestion des immeubles et leurs occupations, ce qui permettra l'assujettissement à la taxe d'habitation et à la taxe sur les logements vacants.

Pour information, cette obligation incombe à tous les propriétaires, personnes physiques comme morales. En cas de démembrement, c'est à l'usufruitier de l'effectuer. Il est entendu que le fait générateur porte sur la situation d'occupation au 1^{er} janvier de l'année de la déclaration. Pour information, la date limite fixée est au 30 juin 2023.

L'administration a pris le soin de souligner qu'aucune déclaration papier n'est possible, seule une déclaration électronique via l'espace est à souscrire.

En ce sens, le cabinet A2CS se tient à votre disposition pour vous accompagner tout au long de ce processus déclaratif.

Groupe de TVA en matière immobilière : Quelle portée ?

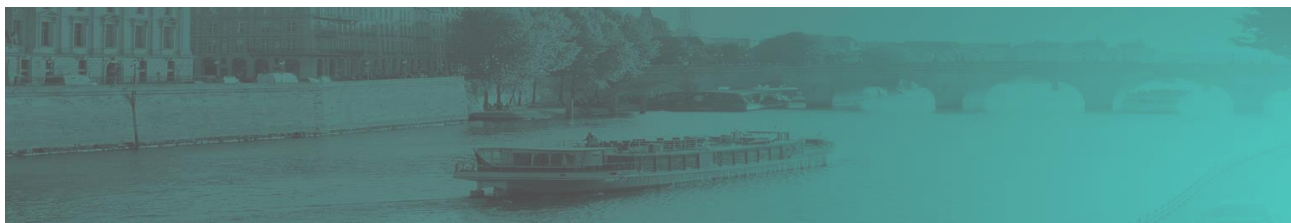
Evoqué lors de notre dernière édition, le groupe de TVA est une option pour des groupes de sociétés, afin de nommer un assujetti unique, sous réserve de remplir les conditions posées à l'article 256 C du CGI.

Pour rappel, pour constituer un tel groupe, il doit exister : - un lien financier se traduisant par la détention à 50% du capital, - un lien économique - un lien organisationnel.

En cas d'option pour le groupe de TVA, il faut considérer certaines conséquences. En effet, en matière immobilière, comme dans d'autres domaines, il conviendra de se renseigner sur la qualité de l'intervenant en tant qu'assujetti unique ou non.

Dans l'hypothèse où le vendeur ou l'acquéreur étaient membres du même assujetti unique, cela permettrait d'éviter tout frottement fiscal éventuel. Dans l'hypothèse de deux assujettis différents, le régime resterait inchangé.

Ce mécanisme n'impacte pas directement le régime de TVA, les règles anciennes demeurent inchangées. Pourtant quelques interrogations subsistent concernant le régime de TVA propre aux transactions immobilières. Il conviendra d'observer dans les mois à venir les incidences d'un tel régime.



La portée d'une demande de remboursement de crédit de TVA par l'administration

Une récente position ministérielle vient conforter l'administration sur la portée relative, de l'octroi du remboursement d'un crédit de TVA, dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble.

En effet, en tant qu'assujetti, toute société peut demander à l'administration le remboursement de son crédit de TVA. Il se peut que celui-ci soit accordé à la société.

Néanmoins, il est rappelé que l'octroi d'une demande de remboursement ne donne aucune garantie à l'assujetti, sur le bien-fondé de la déduction de TVA initialement effectuée.

Contrairement au processus de l'article 80 A et B du Code Général des Impôts, la demande de remboursement ne présente pas un caractère de rescrit, synonyme de prise de position ferme de l'administration, octroyant une espérance légitime au contribuable.

Assujettissement des loueurs en meublé à la CFE ?

La Cotisation Foncière des Entreprises (CFE), codifiée aux articles 1647 et suivants du CGI, est due chaque année par les personnes physiques ou morales qui exercent une activité professionnelle. Pour rappel, son champ d'application est défini au regard des personnes et de leurs activités.

Concernant les professionnels de l'immobilier, il ne fait aucun doute que les loueurs en meublé sont imposables à la CFE. En revanche, le régime peut varier en fonction du fait que l'immeuble loué, constitue l'habitation personnelle du loueur.

En ce sens, l'article 1447 du CGI dispose : *« les propriétaires et principaux locataires ne sont pas redevables de la taxe d'habitation pour les locaux qu'ils louent ou sous-louent en meublé, lorsque ces locaux ne constituent pas leur habitation personnelle, et lorsque, étant spécialement aménagés pour la location, ils sont en principe imposables à la cotisation foncière des entreprises »*.

Dès lors, il convient de souligner que les locaux loués en meublé, qui ne sont pas mis à la disposition de son propriétaire, personne morale ou physique, ne sont pas soumis à la taxe habitation, mais bien à la CFE et à la taxe foncière.

Néanmoins, dans le cadre de l'imposition à la CFE, il est courant que les loueurs en meublé soient souvent soumis à une cotisation minimum (article 1647 CGI) qui, par ailleurs, peut se révéler non significative.

Abus de droit retenu dans le cadre d'un démembrement de titres de société

En 2019, la loi de finances venait entériner le mécanisme de l'abus de droit défini à l'article L 64 du LPF, concernant les opérations ayant « pour motif principal d'éluider ou d'atténuer les charges fiscales ».

Bercy avait confirmé que l'objet d'un démembrement de titres, ne saurait concerner un abus de droit.

Pourtant une jurisprudence récente de la Cour d'appel de Lyon vient retoquer un schéma de démembrement de titres sur le fondement de l'abus de droit.

En l'espèce, le juge y observait une opération, non justifiée, sans motivation économique et relevant d'un caractère patrimonial.

Néanmoins, cette jurisprudence ne remet pas en cause le mécanisme même du démembrement, seule la fictivité de l'opération reste sanctionnable.

Vice caché en matière immobilière : Quelles conséquences ?

En matière immobilière, il se peut que l'acquéreur d'un bien agisse contre son vendeur, à raison de la garantie contre les vices cachés. Le Code civil définit ces vices comme des défauts cachés, rendant le bien impropre à l'usage voulu et dont l'acquéreur n'aurait octroyé un tel prix s'il avait eu connaissance du vice (Articles 1641 et 1644 du Code civil). Une jurisprudence récente (Cassation Chambre civile du 8/02/2023), vient compléter le régime.

Dans cette espèce, l'acheteur d'un bien immobilier avait constaté, après la vente, des désordres affectant les sols de son nouveau bien immobilier. Conscient de son droit d'agir en garantie de vices cachés, il assigne son vendeur pour réduction de prix (Cf article 1242 Code Civil).

Pourtant le juge de Cassation rejette lesdites demandes, arguant que le vendeur avait contacté le syndicat, afin qu'il remédie aux vices et que l'acquéreur avait accepté que le syndicat procède aux travaux de remise en état du bien.

Une nouvelle fois, la Cour de Cassation rappelle un principe qu'elle avait déjà évoqué dans un arrêt, en date du 1^{er} février 2011, à savoir : « *l'acheteur d'une chose comportant un vice caché qui accepte que le vendeur procède à la remise en état de ce bien, ne peut plus invoquer l'action en garantie dès lors que le vice originaire a disparu* ».

Par cette décision, le juge s'inscrit dans le courant de recherche d'un certain équilibre dans les rapports contractuels.

Quel est le sort des rétractations des promesses unilatérales de vente ?

A l'occasion du 15 mars 2023, les juges de la Cour de cassation se sont exprimés sur le sort de la levée d'option d'une promesse, postérieure à la rétractation de la promesse, par le promettant.

Au titre d'une longue série jurisprudentielle, la Cour de cassation excluait la conclusion forcée d'un contrat au motif que la levée était postérieure à la rétractation. Néanmoins, la Cour rejette la justification et opère un revirement de jurisprudence, en actant que le promettant s'oblige définitivement, et il ne peut se résoudre à se rétracter.

En conséquence, le juge considère alors, que « la révocation de la promesse avant l'expiration du temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis ».

De la simplification du formalisme

Une nouvelle fois, l'Ansa, œuvrant pour une simplification du formalisme, considère l'existence d'une option pour les sociétés, de bénéficier d'une certaine simplification de l'établissement des comptes annuels. Pour rappel, certaines sociétés dont les petites entreprises sont dispensées de produire un rapport de gestion (C. com art L 123-16 al 1), d'autres peuvent demander la confidentialité de leurs comptes.

A raison d'une étude sur deux ans d'observation, les sociétés sont classées dans certaines catégories, à savoir petites, moyennes, micro, offrant certaines simplifications évoquées.

L'Ansa ajoute que la détermination catégorielle de la société, peut être étudiée dès sa création, et non, après un délai de deux ans. Avantage notable au titre de la simplification, cette réponse vient acter un certain assouplissement dans le formalisme certain du droit des sociétés.



Quid de la remise en cause du principe de distribution hors assemblée générale d'approbation des comptes ?

Pendant longtemps, la doctrine et la jurisprudence s'accordaient sur l'autorisation de distribuer aux associés des dividendes, hors assemblée d'approbation des comptes, tirés de résultats placés en autres réserves.

Pourtant, une décision récente du Tribunal de Commerce vient jeter le trouble sur l'opportunité de ce type de distribution hors approbation des comptes. En effet, le tribunal limite sa lecture, sur les distributions, en assurant que, celles-ci, ne peuvent intervenir qu'à l'occasion de l'approbation des comptes. Cette limitation du juge laisse la doctrine songeuse sur la portée d'une telle décision.

Plusieurs auteurs mettent en perspective cette décision, en contradiction avec la jurisprudence récente de la Cour d'appel de Lyon n°16/09102, en date du 31/05/2018. A cette occasion, le juge approuvait ce type de distribution, hors assemblée d'approbation de comptes.

A la lecture de cette décision, le juge retient une appréciation littérale de la notion de « distribution de bénéfiques » propres à l'approbation de comptes. Cependant, ce raisonnement ne semblait pas être celui retenu par le législateur, à la lecture des débats parlementaires de l'époque.

Il découle de la portée d'une telle décision, un risque certain concernant les nullités à venir sur de telles distributions. La répétition de dividendes successifs et les éventuelles mises en cause de la responsabilité civile des dirigeants, sont vraisemblablement à prévoir.

A l'encontre d'années de pratique, le Tribunal de Commerce a pris position. Dès lors, il sera fort intéressant d'observer la position de la Cour d'Appel qui, sans doute, fera grand bruit.

L'intérêt de tenir une comptabilité dans une SCI

Pour rappel, les sociétés civiles immobilières, non soumises à l'IS, n'ont pas d'obligation de tenue de comptabilité. Pour autant, la tenue semble souvent une nécessité en pratique pour les SCI. Nonobstant les textes du Code civil, le gérant est dans l'obligation de rapporter des informations aux associés, au risque d'une révocation (Cf art 1850 du Code civil).

Ainsi, la tenue d'une comptabilité peut s'avérer être une nécessité en cas de valorisation de la société. Aussi, le sort des avances en comptes courants, fréquemment envisagées dans les SCI familiales, nécessite un suivi strict passant par une comptabilité.

Aussi, le mécanisme du Quémener, la quote part IFI, l'affectation du résultat, nécessitent un tel suivi. Dès lors que la comptabilité n'est pas une obligation pour une SCI à l'IR, elle semble tout de même plus que nécessaire.

Le cabinet A2CS se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.