



La Lettre Mars 2024

L'option pour la TVA doit être distincte pour chaque immeuble

Dans un arrêt du 30 novembre 2023, la Cour administrative d'appel de Nancy a rappelé que l'option pour la TVA, exercée pour un premier immeuble donné, ne produit pas d'effet pour un second, qui n'aurait pas opté.

En l'espèce, une SCI avait acquis une parcelle avec un immeuble, et un terrain constructible. Elle a, par la suite, construit un bâtiment qu'elle a loué en TVA, en considérant que l'option exercée pour l'acquisition de l'immeuble préexistant, valait pour le nouveau bâtiment construit.

Pour l'application de la TVA sur les loyers, la Cour a jugé que les deux bâtiments devaient être considérés comme des ensembles distincts, et faire l'objet de deux options différentes.

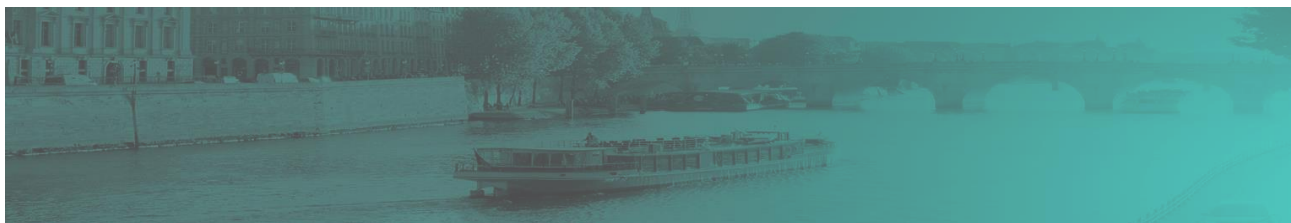
La Cour s'appuie sur la définition de « l'ensemble immobilier » de l'Administration fiscale : « *non seulement un groupe de bâtiments ayant fait l'objet d'un même plan de masse, d'un permis de construire unique, ou d'un même programme de construction, réalisé sur un terrain appartenant à une même personne, mais également deux ou plusieurs immeubles construits sur un même terrain et destinés à l'exercice d'une seule et même activité par le preneur* ».

En effet, les deux immeubles ne formaient pas un ensemble immobilier, tel que défini par la doctrine administrative, permettant d'exercer une seule et même option.

Pour rappel, les travaux de construction, reconstruction, rénovation, transformation ou agrandissement de bureaux, locaux commerciaux ou de stockage, situés en Ile-de-France, donnent lieu au paiement d'une taxe pour création de bureaux en Ile-de-France.

Un arrêté du 1^{er} décembre 2023 actualise, pour 2024, les tarifs au mètre carré, pour le calcul de cette taxe :

<i>Lieu de situation des locaux</i>	<i>1^{er} circonscription</i>	<i>2^e circonscription</i>	<i>3^e circonscription</i>	<i>4^e circonscription</i>
Locaux à usage de bureaux	455,75 €	102,57 €	57 €	0 €
Locaux commerciaux	147,02 €	91,19 €	36,50 €	0 €
Locaux de stockage	15,99 €			



Qui est redevable de la taxe d'habitation d'un logement meublé donné en location saisonnière ?

Par une décision du 15 juin 2023, le Conseil d'Etat précise qui est le redevable de la taxe d'habitation sur les logements donnés, en location de courte durée ou saisonnière.

Pour rappel, il existe une exonération de la taxe d'habitation pour le locataire, en cas de résidence principale.

Dans les autres cas, le redevable est en principe le locataire au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, mais le Conseil d'Etat pose une dérogation.

Si au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, le propriétaire a l'intention de se réserver la disposition ou la jouissance du logement une partie de l'année, alors, il est redevable de la taxe d'habitation.

En l'espèce, les propriétaires mettaient leur appartement en location pour des périodes loïsibles pour eux d'accepter ou refuser la location. Le juge considère qu'ils avaient, de ce fait, la disposition du logement, les rendant redevables de la taxe d'habitation, nonobstant la location de courte durée, dudit logement au 1^{er} janvier.

La déductibilité des subventions intragroupe

Par un arrêt du 29 décembre 2023, le Conseil d'Etat précise les conditions de déductibilité des subventions intragroupe.

Pour rappel, les aides commerciales sont déductibles du bénéfice imposable, à condition qu'elles relèvent d'une gestion normale, alors que les aides à caractère financier répondent à des conditions de déductibilité plus strictes.

En l'espèce, une société avait versé une subvention à sa filiale. Elle a intégralement déduit cette dépense de son bénéfice soumis à l'impôt sur les sociétés, considérant que cette aide était commerciale.

Le Conseil d'Etat invalide ce motif et en profite pour clarifier, en droit, les critères permettant d'apprécier la déductibilité des aides intragroupe :

- le fait qu'une opération entraîne un avantage financier, à un tiers, ne suffit pas à faire obstacle à ce qu'elle soit considérée comme commerciale, et donc intégralement déduite du résultat. Seul compte l'intérêt de la société qui consent l'aide.
- une aide motivée, par le développement d'une activité, revêt un caractère commercial si les perspectives de développement n'apparaissent pas comme purement éventuelles.

Pacte Dutreil : Quid de la direction de la société postérieurement à la transmission

Le pacte Dutreil suppose la conclusion d'un engagement collectif de conservation des titres, objet de la transmission.

Dans le cas d'un engagement collectif réputé acquis, les donataires, héritiers ou légataires doivent, individuellement, s'engager à conserver les titres pour une durée incompressible de 4 ans.

Une question a été posée au Gouvernement, concernant l'hypothèse d'un donateur qui continuait d'exercer la fonction de direction, à compter de la transmission. Une réponse ministérielle du 7 mars 2017 avait indiqué qu'une telle fonction ne pouvait être exercée par le donateur, postérieurement à la transmission.

La Cour de cassation, dans un arrêt du 24 janvier 2024, a fait une application conforme de cette réponse, considérant que, le régime Dutreil ne s'applique qu'à la condition que l'un des héritiers, donataires ou légataires, exerce effectivement une fonction de direction dans la société. En ce sens, le donateur ne peut, à compter de la transmission, assurer une telle fonction.

Micro-BIC : Tolérance pour les loueurs de meublés de tourisme non classés

Comme évoqué dans notre dernière édition de La Lettre, la Loi de Finances pour 2024 a modifié le seuil d'application du régime micro-BIC, relatif aux loueurs de meublés de tourisme non classés. Ce dernier a été abaissé, de 77 700 euros, à 15 000 euros.

Cette nouvelle disposition est applicable dès l'imposition des revenus 2023. De ce fait, les loueurs de meublés de tourisme non classés relèvent de plein droit du régime micro-BIC, si leur chiffre d'affaires hors taxe réalisés en 2022 et 2021, est inférieur à 15 000 euros.

Toutefois, afin de limiter les conséquences de l'application rétroactive de cette nouvelle règle, l'Administration permet aux loueurs de meublés de touristes non classés, d'appliquer les dispositions antérieures à la Loi de Finances, aux revenus 2023.

L'effet rétroactif de l'option à la TVA sur la location de locaux nus

Dans une décision du 21 décembre 2023, le Conseil d'Etat rappelle que l'option à la TVA, sur la location de locaux nus, ne peut avoir d'effet rétroactif. Cette option ne peut emporter effet, qu'à compter :

- du premier jour du mois au cours duquel l'option est formulée ;
- de la date de souscription des engagements contractuels relatifs à la location, si celle-ci est postérieure.

En l'espèce, le Conseil d'Etat a considéré qu'une option, exercée le 15 décembre 2016, avec l'indication d'un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2016, ne pouvait produire effet avant le 1^{er} décembre 2016.

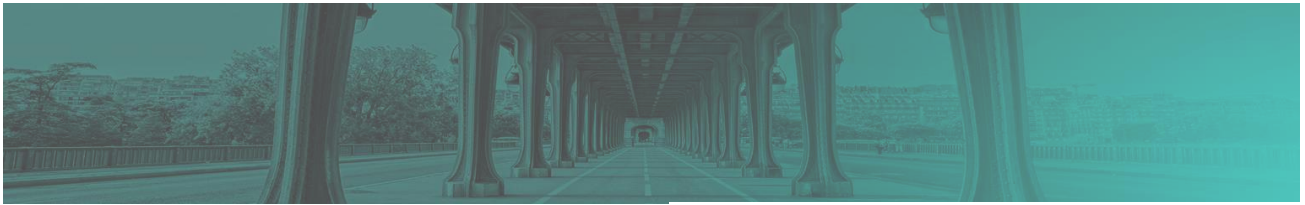
Transposition de la CSRD et rapport de gestion

L'ordonnance de transposition de la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), du 6 décembre 2023, prévoit les informations complémentaires à ajouter dans les rapports de gestion des SA et sociétés par actions. A compter du 1^{er} janvier 2025, ils devront indiquer :

- la situation de la société durant l'exercice écoulé ;
- les indicateurs clés de performance de nature financière ;
- les indicateurs clés de performance de nature non financière, ayant trait à l'environnement et au personnel ;
- la description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée ;
- les indications sur l'utilisation des instruments financiers par l'entreprise.

Néanmoins, les sociétés, devant établir un rapport de durabilité (« grandes » sociétés et PME cotées sur un marché réglementé), sont dispensées de fournir les indicateurs de nature non financière. Elles devront cependant mentionner dans leur rapport de gestion :

- Des informations sur leurs ressources incorporelles essentielles ;
- La manière dont leur modèle commercial dépend fondamentalement de ces ressources ;
- En quoi ces ressources constituent une source de création de valeur pour la société.



La vente d'immeuble doit être mentionnée dans l'objet d'une SCI

Le 23 novembre 2023, la Cour de cassation a affirmé que la vente d'un immeuble, détenu par une SCI, n'était pas incluse dans son objet social, si elle n'était pas expressément prévue.

Selon la Cour, la vente de l'immeuble excède les pouvoirs du gérant, dès lors que les opérations énumérées dans l'objet social ne comprennent pas expressément la vente de biens immobiliers.

Cette décision semble s'opposer à la jurisprudence de la 3^e chambre civile, qui admet que la vente d'un immeuble est incluse dans l'objet social.

Elle considère que la notion de propriété, telle que défini à l'article 544 du Code civil, impliquait le droit d'en disposer.

En ce sens, et dans l'attente d'une harmonisation, il semblerait prudent d'expressément préciser, dans les statuts, la vente d'immeubles.

L'acquisition de la personnalité morale ne dépend pas de l'attribution du numéro SIREN

Dans un arrêt du 29 novembre 2023, la Cour de cassation affirme que l'attribution du numéro SIREN ne conditionne pas l'acquisition de la personnalité morale.

En l'espèce, une SAS inscrit une hypothèque sur un bien d'une SCI en garantie d'une créance. La SCI demande la levée de l'hypothèque, au motif que la SAS n'ayant pas de numéro SIREN, ne disposait pas de la personnalité morale.

Selon la Cour de cassation, les sociétés jouissent de la personnalité morale, à compter de leur immatriculation au RCS.

Ainsi, l'acquisition de la personnalité morale n'est pas conditionnée par l'obtention du numéro SIREN.

Comptes consolidés : Exemption d'établissement des comptes consolidés d'une holding intermédiaire

Pour rappel, une société, détenant des filiales, a l'obligation d'établir des comptes consolidés si elle dépasse certains seuils. Elle en est néanmoins exemptée, si elle-même est sous le contrôle d'une autre société, qui l'inclut dans ses comptes consolidés.

Dans le cadre de cette obligation, une question a été posée à la CNCC, dans l'hypothèse de sociétés ne clôturant pas à la même date. Pour illustrer cette problématique : la SAS A prend le contrôle de la SAS B. A clôture son premier exercice le 31/12/N+1, alors que B et ses filiales C et D, clôturent le 31/12/N.

Selon la CNCC, la nouvelle holding (A) doit établir des comptes consolidés à sa date de clôture, indépendamment des dates de clôture de ses filiales. La sous-holding (B) doit également, en principe, établir des comptes consolidés à sa date de clôture. Elle peut, cependant, bénéficier de l'exemption précitée, à la condition que les comptes consolidés du plus grand groupe (holding A) soient mis à disposition avant l'assemblée générale d'approbation des comptes de la mère du sous-groupe (B).

Selon l'exemple, la société B peut bénéficier de l'exemption, puisqu'il n'est pas prévu de délai légal pour approuver les comptes, pour les SAS. Ainsi, cela n'est possible qu'à condition que les statuts de la SAS B ne prévoient pas de date pour l'approbation des comptes.