



# La Lettre Septembre 2024

## Régime Dutreil : Une mise à jour de la doctrine fiscale

A l'issue de la loi de finances pour 2024, l'Administration fiscale a mis à jour sa doctrine relative au pacte Dutreil.

Elle apporte un éclairage sur la notion de contrôle exercé par une holding animatrice sur ses filiales. Pour rappel, est considérée comme une activité commerciale, éligible au pacte Dutreil, l'activité exercée par une société holding qui conduit la politique de son groupe constitué de sociétés contrôlées, directement ou indirectement, exerçant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.

En l'absence de précision, les praticiens se fondaient sur l'article L. 233-3 I du Code de commerce pour apprécier la notion de contrôle. Dans ses commentaires, l'Administration se détache de cette définition. Selon elle, deux critères permettent de déterminer le contrôle de la holding sur ses filiales :

- le pourcentage de capital détenu et des droits de vote ;
- la structure de l'actionnariat.

De plus, un nouvel axe est à retenir concernant le calcul de la prépondérance de l'activité d'animation. En effet, la condition de prépondérance est remplie lorsque la valeur vénale des actifs affectés à l'activité d'animation du groupe représente plus de la moitié de l'actif total.

Concernant les actifs immobiliers, la valeur vénale des immeubles ou parties d'immeubles de la holding, donnés en location exclusivement pour l'exercice de l'activité d'une filiale animée du groupe, peut être retenue comme étant affectée à l'activité d'animation de la holding. Cependant, ceux loués à des sociétés non contrôlées du groupe ou qui n'exercent pas une activité opérationnelle, ne sont pas retenus dans le calcul de la prépondérance.

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

## Résidence principale : Quand la revente interpelle l'Administration fiscale

Dans un arrêt du 14 juin 2023, le Conseil d'Etat s'est prononcé sur la qualification de marchand de biens à des personnes physiques ayant effectué des opérations d'achat/revente de leur résidence principale.

En l'espèce, le contribuable exerçait indirectement une activité de marchand de biens. A titre personnel, il s'est livré à plusieurs opérations d'achat/revente de biens immobiliers. Il a fait application, au titre de sa plus-value immobilière réalisée, de l'exonération pour cession de la résidence principale.

L'Administration fiscale a estimé que ces cessions devaient être assimilées à une activité de marchand de biens, imposables aux BIC et être assujetties à la TVA.

Le Conseil d'Etat rappelle que l'occupation d'un immeuble, au titre de résidence principale, empêche la qualification de marchand de biens, lors de la cession. Le contribuable peut alors bénéficier de cet abattement pour la vente de sa résidence principale.



## Crédit de TVA non reporté : Formalisme strict à respecter sous peine de péremption

Dans un arrêt du 18 juin 2024, le Conseil d'Etat a rappelé les conditions dans lesquelles un crédit de TVA peut être considéré comme « périmé ».

En l'espèce, une société a fait l'objet d'une vérification de comptabilité sur l'année 2012, aboutissant à des rappels de TVA. Disposant d'un crédit de TVA, déclaré en 2010, la société a fait valoir ce crédit en déduction des rappels.

L'Administration fiscale refuse la prise en compte au motif que ce crédit de TVA était « périmé ».

Le juge rappelle qu'un assujetti peut déduire un crédit de TVA seulement dans un délai imparti. Ce délai commence à courir à la date d'exigibilité de la taxe et se termine le 31 décembre de la deuxième année suivant celle de l'omission de déclaration ou de report du crédit de TVA. Cela signifie que si un contribuable omet de déclarer ou d'imputer un crédit de TVA dans ce délai, celui-ci est « périmé ».

Dans cette affaire, la société avait effectivement déclaré son crédit de TVA en 2010 ; en revanche, elle avait omis de le reporter sur ses déclarations ultérieures. En ne le reportant pas après le deuxième trimestre 2010, le crédit a été considéré comme périmé au 31 décembre 2012, soit deux ans après la dernière déclaration de ce crédit. Ainsi, lors du contrôle fiscal en 2012, le délai pour utiliser ce crédit était écoulé, empêchant la société de s'en prévaloir pour compenser les rappels de TVA réclamés par l'Administration.

## Conditions de soumission à la TVA du secteur de l'hôtellerie et de la para-hôtellerie : Les précisions du BOFiP

Dans ses commentaires, l'Administration fiscale a précisé les conditions de soumission à la TVA des prestations d'hébergement dans le cadre du secteur hôtelier, para-hôtelier et de locations meublées à usage résidentiel.

Pour rappel, afin être soumises à la TVA, ces prestations doivent inclure au moins trois des services annexes, étant effectivement proposés. En d'autres termes, s'ils peuvent être optionnels, l'effectivité de cette proposition doit pouvoir être démontrée, notamment par des échanges écrits avec les clients.

L'Administration fiscale apporte des précisions concernant chacun des services annexes, dont voici la liste :

- Petit déjeuner : doit être proposé selon les usages professionnels. La mise à disposition d'un distributeur ne suffit pas.
- Nettoyage des locaux : doit être effectué avant le séjour et proposé régulièrement (hebdomadaire ou au début du séjour si inférieur à une semaine). Le matériel de nettoyage seul n'est pas suffisant.
- Fourniture du linge de maison : doit être proposée au début du séjour avec un renouvellement régulier (hebdomadaire ou au début du séjour si inférieur à une semaine). La mise à disposition d'une laverie ne suffit pas.
- Réception de la clientèle : peut être assurée dans un lieu différent du local loué et peut être dispensée par l'intermédiaire d'un système de communication électronique. Il n'est pas nécessaire que la réception soit permanente.

Si trois de ces services sont au moins proposés, alors les conditions de soumission à la TVA sont remplies.

## Vente d'un immeuble par une SCI à capital démembré : Impact sur les dividendes

Dans le cadre d'une SCI au capital démembré, la question du partage des revenus entre usufruitier et nu-propiétaire est souvent source de questionnements.

C'est pourquoi, le juge de la Cour de cassation, par un arrêt du 19 septembre 2024, a rappelé les droits de chacun des associés démembrés. Si l'usufruitier a droit aux fruits générés par la chose, la substance porte sur le nu-propiétaire. Néanmoins, l'usufruitier a l'obligation de conserver la substance de cette chose.

Ainsi, la distribution de dividendes, issue du produit de la vente des actifs immobiliers d'une SCI, est propre à la substance des parts sociales, dans la mesure où elle compromet la poursuite de son objet social. De ce fait, sauf convention contraire, les dividendes sur le produit de la vente d'actifs, reviennent au nu-propiétaire.

## Location meublée touristique sous régime micro-BIC : Fin de la tolérance administrative

Comme évoqué dans notre édition Janvier & Février 2024 de la Lettre, la loi de finances pour 2024 avait modifié le régime des revenus de locations meublées non classées.

Une tolérance administrative permettait aux contribuables d'appliquer les anciennes dispositions pour leurs revenus 2023.

Cependant, par un arrêt du 8 juillet 2024, le Conseil d'État a annulé cette doctrine. Désormais, la nouvelle réglementation s'applique dès cette année fiscale.

Dès lors, les propriétaires de biens en location meublée non classée, dont le chiffre d'affaires dépasse le nouveau seuil de 15 000 €, doivent déclarer de droit sous le régime réel d'imposition.

## Anciens associés de société civile et dettes sociales : Précision inédite

Par une décision de la Cour de cassation du 6 juin 2024, le juge redessine la répartition de la responsabilité des dettes sociales entre anciens et nouveaux associés.

En l'espèce, une banque, ayant accordé un prêt à une SCI, a poursuivi d'anciens associés pour des échéances impayées, antérieures à la cession de leurs parts. La Cour d'appel avait jugé l'action irrecevable, estimant que la banque n'avait pas prouvé avoir tenté de recouvrer les dettes avant la cession.

La Cour de cassation censure l'arrêt. Elle précise que les anciens associés de société civile, même après la vente de leurs parts, peuvent être responsables des dettes exigibles, avant la cession.

La seule condition réside dans le fait que les créanciers, tels que la banque, doivent en premier lieu tenter de recouvrer les dettes auprès de la société, avant de « se retourner » contre les anciens associés. Cette tentative auprès de la société ne doit pas impérativement avoir lieu avant la cession des parts, mais uniquement avant l'action contre les anciens associés.

De ce fait, les anciens associés ne sont pas responsables des dettes devenues exigibles après la cession de leurs parts.

Ce jugement renforce les droits des créanciers, tout en protégeant les anciens associés de sociétés civiles, vis-à-vis des dettes postérieures à la cession de leurs parts.



## Le renforcement des droits sociaux des usufruitiers

Dans un arrêt du 11 juillet 2024, la Cour de cassation confirme que l'usufruitier des titres sociaux peut contester toute décision collective, affectant directement son usufruit, même si les statuts stipulent le contraire.

En l'espèce, les associés usufruitiers d'une société civile avaient contesté une augmentation de capital, affirmant que cette décision portait atteinte à leur droit de jouissance.

La Cour de cassation a estimé que les clauses statutaires ne peuvent restreindre ce droit s'il y a une incidence directe sur l'usufruit.

Cette décision rappelle que les droits de l'usufruitier dans la gestion des titres sociaux sont d'ordre public. Ils ne peuvent être restreints par les statuts, renforçant, ainsi, les droits de l'usufruitier.

## TUP et liquidation amiable : Un formalisme croissant

Le décret 2024-751 du 7 juillet 2024 renforce les exigences de publicité pour une transmission universelle de patrimoine (TUP) et ajoute des documents à fournir en cas de liquidation amiable. Ces dispositions, ayant vocation à s'appliquer à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2024, sont :

- Concernant la TUP : une publication au *Bodacc*, réalisée par le Greffe, est rendue obligatoire.
- Concernant la liquidation amiable : un certificat, délivré par l'Administration, attestant que la société a souscrit ses déclarations et effectué les paiements, doit être déposé.

Si ces mesures ont pour but de contrer les abus, elles pourraient avoir comme conséquence de rallonger les délais de traitement.

## L'inscription comptable : Un prérequis pour l'acquisition du statut d'actionnaire

Dans un arrêt du 18 septembre 2024, la Cour de cassation précise que l'inscription comptable est essentielle pour l'acquisition du statut d'actionnaire.

En l'espèce, les cessionnaires d'actions avaient désigné un mandataire ad hoc afin qu'il convoque une assemblée générale. Le cédant, toujours actionnaire, contestait leur qualité d'actionnaire au motif qu'en l'absence de paiement, le transfert des actions n'avait pas eu lieu.

Selon la Cour d'appel, la vente était parfaite dès lors qu'il y avait accord sur la chose et le prix, indépendamment du paiement du prix.

La Cour de cassation casse la décision d'appel et considère qu'en l'absence d'inscription, les cessionnaires ne pouvaient exercer valablement leurs droits d'actionnaire. La vente d'actions n'est parfaite que lorsque l'inscription comptable a été réalisée. Dès lors, cette étape constitue un prérequis pour l'acquisition du statut d'actionnaire.

Il est rappelé qu'il appartient à la société émettrice de se charger de l'inscription, sous peine de voir sa responsabilité engagée.