



La Lettre - 1^{ère} édition 2026

Taxation d'office des avoirs non déclarés détenus à l'étranger

Pour rappel, en application de l'article L. 23 C du Livre des procédures fiscales et de l'article 755 du Code général des impôts, l'Administration fiscale dispose d'un délai de reprise de dix ans pour taxer d'office, aux droits de mutation à titre gratuit, les avoirs détenus sur un compte bancaire étranger non déclaré.

A ce titre, le contribuable dispose d'un délai de soixante jours pour justifier l'origine et les modalités d'acquisition de ces fonds. À défaut de réponse, ou en cas de réponse insuffisante, l'Administration peut procéder à une taxation d'office, sur le fondement d'une présomption de donation.

Dans un arrêt du 17 septembre 2025, la Cour de cassation a confirmé la validité de ce dispositif. En l'espèce, le contribuable, titulaire de comptes bancaires en Suisse, contestait la prescription décennale, invoquant une atteinte à la sécurité juridique et au principe de libre circulation des capitaux au sein de l'Union européenne. Ces arguments ont été écartés par la Cour, qui considère que la lutte contre l'évasion fiscale et la nécessité d'assurer un contrôle fiscal efficace justifient cette réglementation.

La Cour apporte toutefois une précision importante : lorsque le contribuable est en mesure de justifier l'origine des fonds, il échappe à la taxation d'office. Dans ce cas, le délai de reprise applicable redevient celui de droit commun, soit trois ans.

Cette décision rappelle ainsi l'importance du respect des obligations déclaratives relatives aux comptes détenus à l'étranger, ainsi que les conséquences significatives encourues en cas de manquement.

En Fiscalité

Imposition des plus-values et traitement fiscal des soultes : Clarification du Conseil d'État

Dans la continuité de sa jurisprudence, le Conseil d'État a précisé le traitement fiscal des soultes versées lors d'opération d'apport de titres, lorsqu'elles sont qualifiées d'abusives.

En l'espèce, une soulte avait été versée en complément des actions reçues lors d'une cession de titres. Cette soulte, inférieure à 10 % de la valeur des titres reçus, la plus-value constatée avait été placée en report d'imposition. L'Administration fiscale a toutefois estimé que la soulte avait été versée dans un but exclusivement fiscal, caractérisant un abus de droit visant à bénéficier indûment du report d'imposition.

Dans un arrêt du 18 juin 2025, le Conseil d'Etat rappelle que l'abus de droit ne porte pas sur l'apport de titre lui-même, mais uniquement sur le choix de le rémunérer par une soulte. Dans ce cas, seule la partie correspondant à la soulte est remise en cause. Elle doit être imposée immédiatement selon le régime des plus-values mobilières. En revanche, le solde de la plus-value, diminué du montant de la soulte, peut continuer à bénéficier du report d'imposition, dès lors que la soulte n'excède pas 10% de la valeur des titres reçus.



L'enjeu du statut de résident fiscal dans les conventions fiscales internationales

Le 30 septembre 2025, le Conseil d'État a apporté des précisions importantes sur la notion de résident fiscal, décision entraînant des conséquences concrètes pour les entreprises et les particuliers.

En l'espèce, la Haute juridiction précise que la notion de « résident » dépend exclusivement sur l'assujettissement à l'impôt dans l'État de résidence, tel que défini par sa législation nationale. Il n'est donc pas nécessaire de prouver l'imposition effective des revenus concernés.

Le Conseil d'Etat rappelle que le résident fiscal est celui qui est assujetti à l'impôt en raison de son domicile, de sa résidence habituelle, de son siège, etc., sans tenir compte de l'imposition réelle des revenus en question.

Cette décision sécurise l'application des avantages prévus par les conventions fiscales internationales, en particulier les exonérations ou réductions de retenue à la source. Les entreprises peuvent ainsi bénéficier de ces avantages dès lors qu'elles disposent d'un certificat de résidence fiscale valable.

Exonération des droits de donation pour l'acquisition ou la rénovation de la résidence principale

Dans sa récente mise à jour du BOFIP, l'Administration a commenté le nouveau dispositif d'exonération des droits de mutation à titre gratuit applicable aux dons familiaux de sommes d'argent destinés à l'acquisition ou à la rénovation de la résidence principale.

Ce dispositif s'applique aux dons réalisés entre le 15 février 2025 et le 31 décembre 2026, consentis au profit des descendants directs, ou à défaut, des neveux et nièces. L'exonération s'applique lorsque les fonds sont utilisés pour soit :

- l'acquisition d'un immeuble neuf ou en l'état futur d'achèvement,
- ou la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

Cette exonération est plafonnée à 100 000 € par donateur et 300 000 € par donataire, dans la limite des sommes effectivement utilisées pour le projet immobilier.

L'Administration apporte plusieurs précisions afin de bénéficier de l'exonération :

- les fonds doivent être affectés dans un délai de six mois, apprécié notamment à la date de signature de l'acte authentique d'acquisition ;
- l'immeuble doit être destiné à constituer la résidence principale du donataire ou être donné en location à usage d'habitation principale, et être conservé pendant une durée minimale de cinq ans ;
- certaines utilisations des fonds sont expressément exclues : la construction d'un logement, l'acquisition d'un terrain à bâtir, le remboursement d'un emprunt existant ou l'apport de fonds à une société, y compris une SCI.

En cas de cession anticipée du bien ou de non-respect des conditions d'affectation ou de conservation, l'exonération est remise en cause, et les droits de donation deviennent exigibles avec des intérêts de retard. Ainsi, l'Administration insiste sur la nécessité d'une traçabilité rigoureuse des fonds et d'une documentation précise des opérations pour sécuriser le bénéfice de l'exonération.



Évaluation des titres figurant à l'actif dans une société à prépondérance immobilière (SPI)

Dans une décision du 8 octobre 2025, le Conseil d'Etat a précisé les modalités d'évaluation des titres figurant à l'actif d'une société afin de déterminer si elle revêt le caractère de SPI.

Pour rappel, une société est qualifiée de SPI lorsque plus de 50 % de la valeur de son actif est constitué d'immeubles ou de titres de sociétés elles-mêmes à prépondérance immobilière.

En l'espèce, l'Administration fiscale et les juges du fond s'étaient fondés exclusivement sur la valeur comptable des titres détenus. Le Conseil d'Etat censure cette approche et rappelle que l'appréciation de la valeur des titres figurant à l'actif ne se limite pas nécessairement à leur valeur comptable.

En effet, pour le calcul du ratio de prépondérance immobilière, il convient de retenir la valeur réelle des titres lorsque le contribuable est en mesure de démontrer que celle-ci s'écarte de la valeur comptable.

Cette décision s'inscrit dans la continuité d'une jurisprudence anciennne, jusqu'alors appliquée aux immeubles, et désormais étendue explicitement aux titres de sociétés à prépondérance immobilière.

Espaces de coworking et taxe sur les bureaux

Par un arrêt en date du 12 novembre 2025, le Conseil d'État a clarifié l'application de la taxe annuelle sur les bureaux aux espaces de coworking. Selon la Haute juridiction, c'est l'usage réel des locaux au 1^{er} janvier de l'année d'imposition qui compte et non la qualification contractuelle.

Ainsi, les espaces de coworking utilisés comme bureaux doivent être considérés comme tels, même lorsqu'ils offrent des services complémentaires, tels que l'accueil, la conciergerie ou l'accès à des espaces de convivialité. L'équipement et les abonnements nécessaires à leur fonctionnement suffisent à qualifier ces locaux de bureaux au sens de la taxe annuelle sur les bureaux.

En l'espèce, la société exploitant des espaces de coworking avait demandé un dégrèvement, estimant que ses locaux relevaient de la catégorie commerciale en raison de l'ensemble des services proposés. Le Conseil d'Etat a rejeté cet argument, confirmant que les espaces de coworking constituent bien des bureaux lorsqu'ils sont utilisés pour une activité professionnelle, et que les prestations annexes restent accessoires.

En revanche, la taxe s'applique uniquement aux zones effectivement utilisées comme bureaux, tandis que les espaces accessoires ou services annexes ne sont pas inclus dans l'assiette.

Intégration fiscale et réintégration des intérêts dans les rachats de sociétés

Lorsqu'un groupe fiscalement intégré s'agrandit par l'acquisition d'une nouvelle société, les charges financières liées à l'opération ne sont pas toujours déductibles. Dans certains cas, une fraction des intérêts doit être réintégrée dans le résultat d'ensemble afin d'éviter un cumul d'avantages fiscaux.

Le législateur entend ainsi empêcher qu'un groupe puisse à la fois :

- intégrer les bénéfices de la société rachetée dans le résultat d'ensemble ;
- et déduire les intérêts d'emprunt ayant financé cette acquisition.

Dans une décision du 28 octobre 2025, le Conseil d'Etat apporte une précision importante sur le calcul de cette réintégration : le prix d'acquisition des titres doit être diminué du montant des fonds apportés à la société acquéreuse lors d'une augmentation de capital concomitante, même si ces fonds ne sont pas directement affectés à l'achat.

En Immobilier



SARL : Règles de majorité des résolutions d'augmentation de capital

Par une décision du 5 novembre 2025, la Cour de cassation a rappelé l'importance de respecter les règles légales de majorité pour les décisions des SARL, notamment les augmentations de capital. Elle a ainsi confirmé que toutes les modifications statutaires doivent être adoptées à la majorité des deux tiers des parts sociales, conformément à l'article L. 223-30 du Code de commerce.

Même si les statuts prévoient une majorité spécifique, ils ne peuvent pas la fixer en dessous du seuil légal. En pratique, cela signifie qu'une résolution adoptée à 60 % des parts peut être considérée comme irrégulière, alors que les statuts indiquaient une majorité de 50 %.

La Cour de cassation a également précisé que les dispositions issues de la loi du 19 juillet 2019 s'appliquent immédiatement aux décisions sociales prises après son entrée en vigueur, y compris lorsque les statuts ont été établis antérieurement. Ainsi, une résolution adoptée en méconnaissance des nouvelles règles de majorité peut être annulée, sans que cela constitue une application rétroactive de la loi.

Les décisions d'augmentation de capital en SARL doivent donc impérativement respecter la majorité légale des deux tiers pour être valables, quelle que soit la date de constitution de la société.

Interdiction de raccourcir ou d'annuler le mandat du commissaire aux comptes volontairement nommé

La Compagnie nationale des commissaires aux comptes (CNCC) a rappelé qu'une société ayant volontairement nommé un commissaire aux comptes pour six exercices ne peut ni réduire ultérieurement la durée de ce mandat, ni y mettre fin de façon anticipée. Ce principe d'intangibilité du mandat, fixé lors de la nomination, s'applique même si la société ne dépasse plus les seuils de désignation obligatoire.

Cette position découle du choix du législateur, confirmé par une jurisprudence constante, de ne pas permettre la remise en cause d'un mandat en cours. Toute cessation anticipée expose la société à la nullité des délibérations d'assemblée statuant sur les comptes et à des risques juridiques en cas d'entrave à la mission du commissaire aux comptes.

L'annulation de la résolution de nomination n'est pas non plus admise, la désignation ayant été publiée au RCS et la mission ayant commencé. De plus, en cas de démission du commissaire pour difficultés insurmontables, la société demeure tenue de désigner un remplaçant pour la durée restant à courir du mandat.