

**Revenus fonciers – Prise en compte des loyers abandonnés par le propriétaire dans ses revenus fonciers :** La CAA de Versailles rappelle dans son arrêt en date du 11 mai 2017 que les loyers que le propriétaire n'a pas perçu doivent, en principe, être compris dans les recettes brutes, pour la détermination de son revenu foncier, dès lors qu'ils peuvent être regardés, en l'absence de circonstances indépendantes de sa volonté, comme un acte de disposition constitutif d'une libéralité au bénéfice du locataire. De plus, la circonstance, non justifiée au cas particulier, que les loyers ont été ultérieurement réglés n'a pas d'incidence sur le bien-fondé des suppléments d'imposition litigieux – [CAA de Versailles du 11 mai 2017, n°15VE02466](#)

**Revenus fonciers – Publication des plafonds de loyers et de ressources des locataires du dispositif « Cosse ancien » :** Le nouveau dispositif « Louer abordable » dit « Cosse ancien », s'applique à compter de l'imposition des revenus de l'année 2017 et codifié à l'article 31-I-1<sup>o</sup>-o du CGI, vient remplacer les dispositifs « Borloo ancien » et « Besson ». Ce dispositif met en place une déduction spécifique venant s'imputer sur les revenus fonciers perçus par les propriétaires bailleurs ayant conclu une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) au cours de l'année 2017. Les nouveaux textes réglementaires, publiés le 5 mai 2017, viennent fixer les plafonds de loyers et de ressources des locataires pour bénéficier de la déduction fiscale, et précisent les zones géographiques éligibles. Il s'agit des zones A bis, A, B1, B2 et C (telles que définies par l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitat). La nouvelle réglementation modifie également certaines dispositions relatives au conventionnement entre l'Anah et les propriétaires, notamment les clauses-types des conventions passées entre l'agence et les bailleurs de logements – [Décret n°2017-839 du 5 mai 2017](#) – [Arrêté LHAL1704821A du 5 mai 2017](#)

**Contrôle fiscal – Les demandes d'informations fiscales adressées par une administration fiscale d'un Etat membre de l'Union européenne (UE) à une administration fiscale d'un autre Etat membre doivent porter sur des informations pertinentes :** Dans le cadre d'échanges d'informations entre administrations fiscales d'Etats membres de l'UE, lorsque l'administration d'un de ces Etats souhaite obtenir des informations de la part d'une autre administration nationale pour les besoins d'une enquête fiscale, la CJUE estime que les juridictions d'un Etat membre de l'UE peuvent contrôler la légalité des demandes d'informations fiscales adressées par un autre de ces Etats. Ce contrôle consiste à vérifier si « *les informations sollicitées n'apparaissent pas, de manière manifeste, dépourvues de toute pertinence vraisemblable avec l'enquête fiscale concernée* ». – [CJUE du 16 mai 2017 aff. C-682/15](#)

**Exit tax – Délai supplémentaire pour la déclaration des états de suivi 2074-ETS 2 et 3 :** Pour rappel, l'exit tax prévoit que le transfert du domicile fiscal hors de France entraîne l'imposition immédiate à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux, des plus-values

latentes et notamment celles sur droits sociaux, sur créances ou bien sur certaines plus-values latentes en report d'imposition). L'administration fiscale accorde au contribuable un délai supplémentaire fixé au 16 juin 2017 pour déposer la déclaration 2074-ETS 2, et 2074-ETS 3. Ces déclarations permettent d'effectuer le suivi des impositions des plus-values latentes en cas de transfert du fiscal à l'étranger en 2013 (ETS 2) ou en 2014, 2015 ou 2016 (ETS 3) – [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

**Plus-value de cession de titres – Droit pour le cédant nu-proprétaire de se prévaloir des frais acquittés par l'usufruitier pour le calcul de la plus-value d'imposition :** En cas de cession de titres démembres, le montant de la plus-value imposable est égal à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition, comme le prévoit l'article 150-0 D du CGI. En principe, le prix d'acquisition ne comprend que les frais et taxes acquittés par le cédant à l'occasion de l'acquisition du bien cédé. Toutefois, dans l'hypothèse d'une cession de la pleine propriété de titres démembres et du remploi du prix de cession pour l'acquisition d'un autre bien sur lequel le démembrement est reporté, le Conseil d'Etat juge que « *le prix d'acquisition comprend l'ensemble des frais et taxes qui ont grevé l'acquisition, tant de la nue-proprété que de l'usufruit, alors même que ces frais ont été acquittés par l'usufruitier* ». Ainsi, le cédant nu-proprétaire peut prendre en compte les frais d'acquisition (en l'occurrence les droits de donation) supportés par l'usufruitier pour acquérir l'usufruit, lorsqu'il calcule la plus-value à raison de laquelle il est seul susceptible d'être imposé – [CE du 11 mai 2017, n°402479](#)

Marie-Bénédicte Pain  
Avocat – Département contentieux fiscal

Magali Dupuy  
Avocat – Département contentieux fiscal

Myriam Guines  
Etudiante DJCE

<http://www.riviereavocats.com> - Tél. : 05.56.79.96.00