

**1. Projet de loi de finances pour 2019 – Le Sénat vient d’adopter en première lecture le projet de loi :** Les sénateurs ont adopté plusieurs amendements, visant notamment à augmenter de 66 à 70 % le montant de la réduction d’impôt sur le revenu accordé au titre des dons (article 16 octies), aménager et assouplir les règles applicables au pacte Dutreil (article 16) et exonérer de droits de mutation à titre gratuit la transmission d’entreprise au sein du cercle familial en cas de conservation des titres pour une durée de 10 ans (article 16). Le projet de loi a été renvoyé à la commission des finances de l’Assemblée nationale avant une nouvelle lecture en séance publique.

[Projet de loi de finances pour 2019, adopté par le Sénat](#)

**2. Prise en compte des moins-values immobilières en cas de vente d’immeuble acquis par fractions successives – L’acquisition par fractions successives doit être appréciée au niveau de chacun des cédants :**

L’article 150 VD-I° du CGI dispose que « *la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits désignés (immobiliers) aux articles 150 U à 150 UC n’est pas prise en compte* ».

Cet article pose le principe général de la non-imputation des moins-values immobilières sur les plus-values immobilières.

Par exception, le II° du même article prévoit cette imputation « *en cas de vente d’un immeuble acquis par fractions successives constatée par le même acte soumis à publication ou à enregistrement et entre les mêmes parties* ».

Dans ce cas, les plus et moins-values se compensent après avoir été réduites, le cas échéant, des abattements de l’article 150 VC-I° du CGI.

Dans le cas d’un couple pacsé en séparation de biens, qui souhaiterait vendre, à un même acquéreur et dans le cadre d’un même acte de vente, un bien immobilier formé de deux biens fusionnés acquis chacun de leur côté avant de se pacser, cette imputation ne pourra se réaliser. En effet, dans cette situation, chaque fraction du bien n’a pas été acquise par les deux acquéreurs ensemble, la condition tenant à l’acquisition par fractions successives n’est donc pas remplie au niveau de chacun des cédants.

[Réponse ministérielle Maurey, JO du Sénat du 6 décembre 2018, question n°01484](#)

**3. Loueur en meublé non professionnel – L’option pour le régime réel d’imposition des BIC ne peut être réalisée dans le délai de réclamation :**

L’article R.196 du LPF dispose que « *pour être recevables, les réclamations relatives aux impôts autres que les impôts directs locaux et les taxes annexes à ces impôts, doivent être présentées à l’administration au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle, selon le cas : a) De la mise en recouvrement du rôle ou de la notification d’un avis de mise en recouvrement (...)* ».

Les époux B ont exercé une activité de loueur en meublé non professionnel (« LMNP ») mais ont déclaré les loyers perçus dans la catégorie des revenus fonciers.

A la suite d’un contrôle sur pièces, l’administration fiscale a requalifié ces revenus en bénéfiques industriels et commerciaux (« BIC »), en leur appliquant le régime des micro-entreprises prévu à l’article 50-0 du CGI qui permet de bénéficier d’un abattement pour charges de 50 %.

Les époux X ont, par une réclamation contentieuse, souscrit l’option pour le régime réel qui doit pourtant être exercée avant le 1er février de la première année au titre de laquelle le contribuable souhaite en bénéficier (article 50-0 alinéa 4 du CGI) et demandé la décharge de l’imposition supplémentaire.

Le Conseil d’Etat juge pourtant que « *les dispositions qui instituent un régime fiscal optionnel et prévoient que le bénéfice de ce régime doit être demandé dans un délai déterminé n’ont, en principe, pas pour effet d’interdire au contribuable qui a omis d’opter dans ce délai de régulariser sa situation dans le délai de réclamation prévu à l’article R. 196-1 du livre des*

procédures fiscales ; il en va autrement (...) lorsque la mise en oeuvre de cette option implique nécessairement qu'elle soit exercée dans un délai déterminé ».

La Cour administrative d'appel a commis une erreur de droit en jugeant que l'option pour le régime réel avait été réalisé dans le délai de réclamation précité : l'arrêt est annulé.

[Conseil d'Etat, 26 novembre 2018 n°417630](#)

#### **4.Exonération de la plus-value professionnelle en fonction de la valeur des éléments transmis – Le cédant ne peut être actionnaire de l'entreprise cessionnaire ou y exercer une fonction de direction effective**

L'article 238 quindecies du CGI exonère d'impôt sur le revenu et d'impôt sur les sociétés, les plus-values réalisées dans le cadre d'une activité commerciale, artisanale, libérale ou agricole lors de la transmission, à titre onéreux ou à titre gratuit d'une entreprise individuelle, branche complète d'activité ou, par assimilation, de l'intégralité des droits ou parts de sociétés de personnes considérées comme des éléments d'actif professionnels.

L'exonération est totale lorsque la valeur des éléments transmis est inférieure à 300.000 € ou partielle lorsque cette valeur est comprise entre 300.000 € et 500.000 € - si les conditions posées par cet article sont respectées, notamment l'absence par le cédant d'exercice de la direction effective de l'entreprise cessionnaire ou de lien de dépendance entre ce dernier et le cessionnaire (article 238 quindecies II-3°).

Pour la transmission d'un fonds donné en location-gérance, le régime d'exonération est subordonné au respect simultané des deux conditions suivantes (article 238 quindecies VII) : » *l'activité est exercée depuis au moins cinq ans au moment de la mise en location ; la transmission est réalisée au profit du locataire* » et des conditions du I et II de l'article 238 quindecies.

En l'espèce, l'administration fiscale avait remis en cause l'exonération partielle de la plus-value professionnelle de cession d'un fonds de commerce donné en location-gérance du fait que le cédant était le gérant et actionnaire de l'entreprise cessionnaire.


La cour vient rappeler que, pour bénéficier de l'exonération de la plus-value d'une activité en location gérance, les conditions posées par le I, II et VII de l'article 238 quindecies doivent être cumulativement respectées.

Le cédant étant le gérant-actionnaire de l'entreprise cessionnaire, la condition tenant à l'absence d'exercice d'une fonction de direction effective ou de lien de dépendance avec l'entreprise cessionnaire n'est pas remplie.

L'administration fiscale avait à bon droit remis en cause l'exonération partielle de la plus-value. [CAA de Nantes 6 décembre 2018, n°17NC01447](#)



 Marie-Bénédicte Pain  
Avocat – Département contentieux fiscal

 Pierre Darbo  
Elève-avocat

 Magali Dupuy  
Avocat – Département contentieux fiscal

<http://www.riviereavocats.com> - Tél. : +33 1.42.27.25.23