

Plus-value immobilière – Dépendances immédiates et nécessaires de la résidence principale et terrains à bâtir : L'article 150 U-II du CGI prévoit une exonération de la plus-value de cession de la résidence principale du cédant et de ses « dépendances immédiates et nécessaires ». Sur cette dernière notion, le BOFIP précise que seul le terrain entourant l'immeuble peut bénéficier de l'exonération, les autres terrains à bâtir en étant exclus. Dans un arrêt du 19 avril 2018 la cour administrative d'appel de Nantes juge que les terrains désignés comme « à bâtir » dans les actes de vente et qui ne peuvent être regardés comme indispensables à l'utilisation de l'immeuble ne constituent pas de telles dépendances et ne peuvent donc pas bénéficier de l'exonération – [CAA Nantes, 19 avril 2018, n° 16NT03982](#)

Plus-value immobilière – Mise en vente de la résidence principale et exonération : Pour bénéficier de l'exonération de plus-value immobilière prévue à l'article 150-U-II-1° du CGI, le logement doit constituer la résidence principale du cédant **au jour de la cession**. Dans un arrêt du 10 avril 2018, la cour administrative d'appel de Douai rappelle que le fait que l'immeuble reste inoccupé entre sa mise en vente et la vente ne fait pas échec à l'exonération à condition que le cédant ait accompli les diligences nécessaires pour mener à bien cette cession dans les meilleurs délais. En l'espèce, la cession de la résidence principale était intervenue plus de deux ans et sept mois après la mise en vente de ce bien et l'administration fiscale avait estimé que cela constituait un délai anormal et que le prix de vente initial était surévalué. Toutefois, le juge d'appel relève que les contribuables avaient donné mandat à plusieurs agences immobilières, que le prix de vente correspondait à sa valeur vénale et qu'ils l'avaient diminué à plusieurs reprises en raison de la forte baisse du marché immobilier. Par conséquent, ces derniers pouvaient prétendre au bénéfice de l'exonération – [CAA Douai, 10 avril 2018, n° 16DA01239](#)

Plus-value immobilière – Coût d'acquisition des matériaux et majoration du prix d'acquisition : Pour le calcul des plus-values immobilières, l'article 150 VB-II-4° du CGI prévoit que les dépenses de travaux supportées par le vendeur et réalisées par une entreprise viennent, sous certaines conditions, majorer le prix d'acquisition. La doctrine administrative exclut de cette majoration les travaux réalisés par le contribuable lui-même ainsi que le coût des matériaux qu'il achète même si leur installation est réalisée par une entreprise. Toutefois, la jurisprudence ([voir veille fiscale de février 2018](#)) considère que, contrairement à ce que soutient l'administration, les dispositions de l'article 150 VB du CGI ne font pas obstacle à ce que le coût des matériaux achetés par le contribuable à une entreprise et installés par une autre entreprise puisse venir majorer le prix d'acquisition. La cour administrative d'appel de Lyon, dans un arrêt du 3 mai 2018, réitère cette position tout en apportant une nouvelle précision : lorsque les factures d'achat de matériaux ne permettent pas d'établir un lien avec les travaux réalisés sur l'immeuble concerné,

ces dépenses ne peuvent, par suite, être prises en compte dans la majoration du prix d'acquisition pour le calcul de la plus-value de cession — [CAA Lyon, 3 mai 2018, n° 16LY03935](#)

Contentieux fiscal – Recours contre les actualités du BOFIP : Le BOFIP est une base documentaire qui regroupe l'ensemble des commentaires des dispositions fiscales publiés par la direction générale des finances publiques (DGFIP). Lorsqu'il est mis à jour, une « actualité » est publiée sur le site internet qui informe des nouveaux commentaires. Dans un arrêt du 26 avril 2018, le Conseil d'Etat précise que ces « actualités » ont pour seul objet d'informer les contribuables de modifications ou de mises à jour intervenues dans des commentaires administratifs, qu'elles ne contiennent aucune disposition impérative à caractère général et ne sont donc pas susceptibles de faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir – [CE, 26 avril 2018, n° 418030, 418031, 418032](#)

Impôt sur le revenu – Prélèvement à la source et commentaires du BOFIP : La loi de finances pour 2017 instaure le prélèvement à la source (PAS) de l'impôt sur le revenu à compter du 1^{er} janvier 2019. Ce PAS ne modifie pas les règles de calcul de l'IR mais supprime le décalage d'une année existant entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt correspondant. Une mise à jour de la doctrine administrative (BOFIP) en date du 15 mai 2018 vient d'apporter des précisions concernant le champ d'application du prélèvement, son calcul et ses modalités d'application – [Mise à jour du BOFIP en date du 15 mai 2018](#)

IFI – Délai supplémentaire pour faire les déclarations : En principe, les délais pour déposer les déclarations papiers et ou les souscrire par internet étaient les mêmes que pour les déclarations de revenus soit, en fonction des départements, au plus tôt le 22 mai et au plus tard le 5 juin. Dans un communiqué en date du 16 mai 2018, la DGFIP reporte la date limite de dépôt des déclarations 2042-IFI, sous forme papier ou par voie dématérialisée, au 15 juin 2018. Les contribuables qui ont déjà envoyé leur déclaration pourront en soumettre une rectificative dans le même délai et sans pénalités. La DGFIP précise également que le BOFIP relatif à l'IFI sera disponible au plus tard le 8 juin. [Communiqué en date du 16 mai 2018](#)



Marie-Bénédicte Pain
Avocat – Département contentieux fiscal

Magali Dupuy
Avocat – Département contentieux fiscal

Bérénice Binazet
Elève-avocat – DJCE

<http://www.riviereavocats.com> - Tél. : +33 5.56.79.96.00