

Droits d'enregistrement – Engagement de construire et délai de réclamation : L'article 1594-0 G, I, A du CGI prévoit une exonération de droits d'enregistrement (sous réserve du droit fixe de 125 €) pour les acquisitions d'immeubles réalisées par les assujettis à la TVA à condition que l'acquéreur s'engage à effectuer, dans un délai de 4 ans, les travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf. Selon la doctrine administrative, cet engagement peut être pris postérieurement à la vente, dans un acte complémentaire, si la demande est formulée dans le délai de réclamation de l'article R 196-1 du LPF. Dans une décision du 27 mars 2018, le TGI de Paris rappelle que, lorsque l'impôt est versé spontanément et ne donne pas lieu à l'établissement d'un rôle ou d'un avis de mise en recouvrement, le point de départ du délai de réclamation doit être fixé à la date du versement (b de l'article R 196-1). En l'espèce, le délai de prescription expirait au 31 décembre 2013 soit deux ans suivant le versement des droits d'enregistrement afférent à la vente (intervenu en 2011). La réclamation contentieuse intervenue en juin 2014 était donc irrecevable car prescrite - [Décision du TGI Paris, 27 mars 2018, n° 15/16226](#)

Contentieux fiscal – Primauté de la chose jugée au pénal sur le contentieux fiscal : L'arrêt du Conseil d'Etat Vesin de 1929 a posé le principe de l'autorité de la chose jugée au pénal sur le juge administratif. Ce qui signifie que les faits reconnus par le juge pénal, et qui fondent sa décision, ne peuvent pas faire l'objet d'une interprétation différente par le juge de l'impôt. De façon inédite, dans un arrêt en date du 16 février 2018, le Conseil d'Etat vient de préciser que cette autorité de chose jugée s'applique même si la décision pénale est intervenue postérieurement à la décision du juge de l'impôt. En l'espèce, bien qu'une décision de la CAA (juge de l'impôt) ait retenu la culpabilité de Mme X. et ne soit pas entachée d'erreur de fait, le Conseil d'Etat censure cet arrêt dès lors qu'entre temps Mme X a été relaxée au pénal par une décision postérieure à l'arrêt de la CAA, relaxe fondée sur des constatations de fait contraires à celles retenues par la CAA- [CE, 16 février 2018, n° 395371](#)

Plus-values immobilières – Seuil de 15 000 € : Le 6° du II de l'article 150 U du CGI prévoit que les plus-values immobilières sont exonérées d'impôt lorsque le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 € étant précisé que ce seuil s'apprécie bien par bien et non annuellement, en tenant compte de la valeur en pleine propriété de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble cédé. Dans un arrêt du 11 avril 2018, la cour administrative d'appel de Paris précise qu'il convient de prendre en compte séparément les cessions de chaque lot distinct et indépendant, alors même que les lots cédés sont situés dans un même immeuble et ont été cédés à un même acquéreur par un seul acte de vente – [CAA Paris, 11 avril 2018, n° 17PA02357](#)

Plus-values immobilières - Recouvrement et SCI : Lorsqu'une société de personnes (article 8 du CGI) réalise une plus-value immobilière, chacun des associés, personne physique, est personnellement imposé en fonction de sa quote-part dans les bénéfices sociaux. L'article 150 VF du CGI prévoit que l'IR, afférent à la plus-value, dû par les associés est versé par la société et que ce versement est libératoire. Le Conseil d'Etat, dans un arrêt du 11 avril 2018 rappelle que, dans le cas où l'impôt versé serait insuffisant, l'administration fiscale ne peut mettre en recouvrement les compléments d'imposition qu'au nom des seuls redevables légaux, c'est-à-dire les associés présents à la date de la cession de l'immeuble, sans pouvoir les mettre à la charge de la société de personnes elle-même, qui n'est passible ni de l'IS, ni de l'IR, à raison de cette plus-value – [CE, 11 avril 2018, n° 409827](#)

Revenus fonciers – Monuments historiques et déduction des charges : Les propriétaires de monuments historiques qui conservent la jouissance de leur bien peuvent déduire les charges de leur revenu global dans les conditions des articles 41 F à 41J de l'annexe III du CGI. Le Conseil d'Etat, dans un arrêt du 6 avril 2018, vient de rappeler qu'en présence d'un monument historique occupé partiellement par son propriétaire (l'immeuble était en l'espèce également exploité pour partie en chambres d'hôtes), seules sont déductibles du revenu global les charges foncières dont le contribuable justifie le lien avec la partie dont il conserve la jouissance. Pour les autres charges qui ne peuvent être affectées à une partie spécifique de l'immeuble, le Conseil d'Etat rappelle qu'il appartient au contribuable de répartir ces dépenses entre les différentes parties de l'immeuble selon une clef de répartition adaptée à l'objet de ces charges – [CE, 6 avril 2018, n° 405509](#)



Marie-Bénédicte Pain

Avocat – Département contentieux fiscal



Bérénice Binazet

Elève-avocat – DJCE

Magali Dupuy

Avocat – Département contentieux fiscal



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