

**Revenus fonciers – Le contribuable doit justifier d'une volonté réelle de location pour déduire les charges afférentes à un logement vacant :** L'article 15-II du CGI dispose que :

« *les revenus des logements dont le propriétaire se réserve la jouissance ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu* ». Un propriétaire se réserve la jouissance d'un logement, non seulement lorsqu'il l'occupe personnellement, mais également lorsqu'il le laisse gratuitement à la disposition d'un tiers sans y être tenu par un contrat de location.

En l'espèce, les époux B avaient déduit des revenus fonciers des dépenses de réparation et d'entretien au titre des années 2012 et 2013, concernant un immeuble qui était vacant pendant cette période. L'administration fiscale avait remis en cause le caractère déductible des revenus fonciers de ces dépenses.

La Cour confirme la position de l'administration en jugeant que : « *si les requérants produisent trois attestations de personnes qui déclarent avoir visité l'appartement en cause en vue de sa location en juin 2013, en septembre 2014 et à une date qui n'est pas précisée, les affirmations contenues dans ces attestations, rédigées dans le cadre de l'instance, ne sont ni précisées, ni corroborées par des éléments complémentaires* ».

Dès lors, les époux B ne justifiaient pas de leur volonté réelle de louer le bien par l'accomplissement de diligence en ce sens : ces dépenses ne pouvaient être déduites au titre des revenus fonciers.

[Cour administrative d'appel de Marseille, 7 novembre 2018 n°17MA03659](#)

**Donation avant cession – La date du transfert de propriété est celle de l'inscription en compte :** Cette opération qui permet de purger la plus-value de cession des titres est admise par l'administration fiscale si la donation est préalable à la mutation à titre onéreux et que le prix de cession est appréhendé par le donataire-cédant.

Par un acte du 14 février 2011 enregistré le 14 mars, M.A avait procédé à la donation de titres de la société J à ses 3 enfants puis les actions avaient été cédées à la société F le 1<sup>er</sup> mars.

L'administration fiscale avait estimé que les actions reçues par les 3 enfants avaient en réalité fait l'objet d'une cession à la société F antérieurement à la donation du fait d'un protocole de cession signé le 25 janvier 2011 dont les conditions suspensives avaient été réalisées avant la donation ; elle a imposé entre les mains de M.A la plus-value de cession correspondante. Elle soutenait également que la donation était inopposable avant la date de son enregistrement.

Cependant, la cour d'appel de Paris retient qu'il résulte des dispositions de l'article L.211-7 du Code de commerce que, par dérogation à l'article 1583 du Code civil, la date du transfert de propriété des titres d'une société cédés à titre onéreux est celle à laquelle les valeurs mobilières en cause sont inscrites au compte de l'acheteur, et non celle à laquelle intervient l'accord sur la chose et le prix. Elle rappelle par ailleurs que la preuve du don manuel peut être apportée par tout moyen.

Le registre des mouvements de titres de la société J qui faisait apparaître la transmission à titre gratuit le 12 février 2011 et l'acte du 14 février 2011 démontrent que la donation avait été acceptée par les enfants antérieurement à la cession du 1<sup>er</sup> mars : M.A a donc été déchargé des impositions relatives à la plus-value de cession.

**Projet de loi de finances rectificatives pour 2018 – Aucune mesure fiscale n'est prévue !** Jusqu'à présent les lois de finances rectificatives servaient d'exercice de rattrapage du budget de l'année, puisqu'elles contenaient de nombreuses dispositions fiscales.

Le projet de loi de finances rectificative pour 2018 marque une rupture avec les pratiques antérieures puisqu'aucune disposition fiscale n'y est insérée.

[Exposé des motifs, PLFR pour 2018](#)

**Projet de loi de finances pour 2019 – La Commission des Finances rétablit l'interdiction de mise en location à un ascendant ou à un descendant au titre de la réduction d'impôt Pinel :** l'article 199 novovicies du CGI en vigueur dispose que concernant la réduction d'impôt Pinel, « *la location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal du contribuable ou, lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, avec l'un des associés ou un membre du foyer fiscal de l'un des associés* ».

En d'autres termes, pour les investissements réalisés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, le propriétaire d'un logement peut bénéficier de l'avantage fiscal lorsqu'il le loue à un ascendant ou à un descendant non membre de son foyer fiscal.

Les députés ont donc adopté un amendement visant à rétablir, pour les investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, l'interdiction de principe de mise en location à un ascendant ou à un descendant qui existait pour les investissements antérieurs à 2015. Cet amendement devra faire l'objet d'un réexamen en séance publique.

[Amendement adopté n°II-CF957](#)

**Plus-values immobilières – Rappel des modalités de calcul du prix d'acquisition d'un bien acquis en nue-propiété moyennant le paiement d'une rente viagère et revendu en pleine propriété :**

L'article 150 VB-I alinéa 2 dispose que « *lorsqu'un bien a été acquis moyennant le paiement d'une rente viagère, le prix d'acquisition retenu pour ce bien est la valeur en capital de la rente, à l'exclusion des intérêts* ».

Les époux A ont acquis en 2005 auprès de Madame C la nue-propiété d'une maison d'habitation et la pleine propriété du terrain de cette maison, pour un prix de 53 000 € dont 50.000 € ont été convertis en rente viagère et 3.000 € comptant.

Après le décès du crédientier, les époux A ont vendu le bien et ont souscrit une déclaration de plus-value avec un prix d'acquisition de 72 587 € (correspondant à la valeur en pleine propriété du bien lors de l'acquisition de la nue-propiété, en fonction du barème de l'article 669 du CGI).

L'administration fiscale a considéré lors d'un contrôle que le prix d'acquisition devait être fixé à 53.000 € en application de l'article 150 VB-I alinéa 2 du CGI.

La Cour se base sur l'article précité et l'instruction applicable à la rente viagère en vigueur à l'époque des faits qui confirme que « *le prix d'acquisition à retenir pour le calcul de la plus-value imposable est en principe la valeur du capital représentatif de la rente, majorée, le cas échéant, de la fraction d'acquisition du prix d'acquisition payée comptant* ». L'instruction qu'opposait les contribuables ne visait pas le cas particulier de l'imposition de la plus-value résultant de la cession d'un bien immeuble acquis moyennant le paiement d'une rente viagère. Les rehaussements d'imposition sont confirmés.

[Cour administrative d'appel de Bordeaux 6 novembre, n°16BX02162](#)



Marie-Bénédicte Pain  
Avocat – Département contentieux fiscal



Magali Dupuy  
Avocat – Département contentieux fiscal

Pierre Darbo  
Elève-avocat