

Loueur en meublé professionnel – Inscription au RCS : La qualité de loueur en meublé professionnel définie à l'article 155 IV du CGI et permettant l'application de l'exonération des plus-values prévue à l'article 151 septies VII, est subordonnée à l'inscription d'un membre du foyer fiscal au RCS. Cependant, seules les personnes physiques ayant la qualité de commerçant peuvent prétendre à cette inscription. A la suite de la transmission d'une QPC ([voir veille en date du 17/01/18](#)), le Conseil Constitutionnel vient de juger que cette condition d'inscription au RCS est contraire à la Constitution. Il rappelle que, par cette disposition, le législateur a entendu empêcher que des personnes exerçant l'activité de loueur en meublé à titre seulement occasionnel bénéficient de l'exonération des plus-values. L'activité de location de biens immeubles n'étant pas considérée comme un acte de commerce, le Conseil Constitutionnel en a déduit que le législateur ne s'était pas fondé sur un critère objectif et rationnel en fonction du but visé, et que cette disposition spécifique aux commerçants méconnaît le principe d'égalité devant les charges publiques – [QPC n° 2017-689, 8 février 2018](#)

Plus-values immobilières – Cession de la résidence principale et de ses dépendances : L'article 150 U-II du CGI prévoit une exonération des plus-values de cessions portant sur 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. La cour administrative d'appel de Bordeaux vient de faire une application stricte de la notion de « dépendances immédiates et nécessaires » en jugeant qu'une parcelle non construite, attenante à la résidence principale mais séparée par un muret ponctué de portiques, ne pouvait être regardée comme une telle dépendance immédiate et nécessaire et ne pouvait dès lors bénéficier de l'exonération – [CAA Bordeaux, 8 février 2018, n° 16BX00014](#)

Plus-values immobilières – 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 admet que le coût des matériaux supportés par le contribuable et installés par une entreprise puisse venir majorer le prix d'acquisition. La cour administrative d'appel de Bordeaux dans un arrêt du 8 février 2018, réitère cette position en jugeant 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 prix d'acquisition de matériaux et celui de leur pose soient pris en compte lorsqu'ils ont été achetés

par le contribuable à une entreprise et installés par une autre entreprise – [CAA Bordeaux, 8 février 2018, n°15BX03667](#)

Contentieux fiscal – Délai de réclamation : Le contribuable qui fait l'objet d'une procédure de reprise ou de rectification dispose d'un délai égal à celui de l'administration fiscale pour présenter ses propres réclamations (article R*196-3 du LPF). Le Conseil d'Etat, dans un arrêt du 7 février 2018, illustre cette règle en jugeant que la société requérante avait jusqu'à l'expiration du délai de reprise de l'administration, interrompu par une proposition de rectification, pour contester non seulement l'imposition supplémentaire mise à sa charge mais encore l'imposition primitive – [CE, 7 février 2018, n° 396926](#)

Projet de loi – Droit à l'erreur en matière fiscale : L'article 3 du projet de loi pour un Etat au service d'une société de confiance prévoit un droit à l'erreur en matière fiscale. Il incite les contribuables à réparer leurs insuffisances ou omissions de déclarations en instaurant une réduction de 50% du montant dû au titre de l'intérêt de retard en cas de dépôt spontané (avant l'expiration du délai de reprise de l'administration) d'une déclaration rectificative. Toutefois, pour bénéficier de cette réduction, deux conditions devront être respectées : la bonne foi du contribuable et l'acquittement de la totalité de la dette fiscale. Le projet de loi vient d'être adopté en 1^{ère} lecture par l'Assemblée Nationale, affaire à suivre... – [Projet de loi pour un Etat au service d'une société de confiance, adopté en 1^{ère} lecture par l'AN le 30 janvier 2018, TA n° 73](#)

Marie-Bénédicte Pain
Avocat – Département contentieux fiscal

Bérénice Binazet
Elève-avocat - DJCE

Magali Dupuy
Avocat – Département contentieux fiscal

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