

VEILLE FISCALE  
DU 1<sup>ER</sup> AU 29 FEVRIER 2020

**1. Actualisation des plafonds de ressources des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement immobilier locatif pour 2020:** Les dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement immobilier locatif (*Pinel, Duflot, Scellier, Robien, Borloo et Besson*) sont conditionnés d'une part, à la mise en location des biens selon des loyers qui ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret et d'autre part, pour certains dispositifs, à la mise en location des biens à des locataires dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par décret.

Ces plafonds de loyers et de ressources, qui diffèrent selon le dispositif concerné et le lieu de situation du bien, sont actualisés chaque année au 1er janvier. Cette actualisation a eu lieu le 7 février 2020.

[Mise à jour de la base BOFIP-Impôt en date du 7 février 2020](#)

**2. Abus de droit - La cession temporaire de l'usufruit des parts d'une SCI peut constituer un abus de droit fiscal:** L'article 238 bis K du CGI prévoit que, lorsque des droits dans une société de personnes sont inscrits à l'actif d'une personne morale passible de l'IS, la part de bénéfice correspondant à ces droits est déterminée selon les règles applicables au bénéfice réalisé par la personne morale qui détient ces droits, c'est-à-dire à l'IS.

Le Comité de l'abus de droit fiscal a rendu plusieurs avis concernant la cession temporaire de l'usufruit des parts d'une SCI imposée à l'IR à une holding soumise à l'IS, conduisant à une non-imposition au titre des revenus fonciers des loyers par l'application de l'article 238 bis K du CGI.

Dans ces avis, le comité a estimé que le démembrement temporaire des parts de la SCI et l'augmentation de capital constituaient « *un montage artificiel, mis en place dans le seul but d'éviter l'imposition des revenus fonciers dont les conjoints X auraient été redevables en l'absence de démembrement, qui n'est justifié par aucun motif mais qui, recherchant le bénéfice d'une application littérale des dispositions de l'article 238 bis K du code général des impôts à l'encontre des objectifs poursuivis par le législateur, ne poursuivait d'autre but que de permettre la détermination du résultat de la SCI selon les règles applicables en matière de bénéfices industriels et commerciaux et d'en effacer sa taxation à l'impôt sur les sociétés au niveau de la société B en raison du déficit structurel ainsi créé et de faire échapper ainsi les associés de cette SCI à la taxation entre leurs mains de son résultat dans la catégorie des revenus fonciers* ».

Le comité en a conclu que l'administration était donc en droit de mettre en œuvre la procédure d'abus de droit (article L. 64 du LPF) pour écarter les actes de démembrement et rétablir la détermination de son résultat comme en matière de revenus fonciers, tel qu'elle aurait dû intervenir si ces actes n'avaient pas été passés.

[Séance n°2 du 15 novembre 2019 : avis rendus par le comité de l'abus de droit fiscal commentés par l'administration \(CADF/AC n° 9-2/2019\).](#)

**3. Revenus fonciers - Déduction des charges et preuve de l'affectation originelle : les travaux d'amélioration sur un ancien atelier d'artiste ne sont pas déductibles :** L'article 31 du CGI énonce que les dépenses d'entretien et réparation sont déductibles des revenus fonciers, contrairement aux dépenses d'amélioration, construction, reconstruction et d'agrandissement.

Les travaux d'amélioration ne sont déductibles que pour les seuls locaux d'habitation ayant cet usage avant travaux et sont qualifiés de travaux de reconstruction les travaux de transformation d'un local en habitation.

La charge de la preuve de l'affectation initiale, de la nature et de la réalité de ces dépenses appartient au contribuable qui entend les déduire.

En l'espèce, M. E est propriétaire d'un local situé à Paris dans lequel il a réalisé des travaux et les a déduits de ses revenus fonciers en tant que dépenses de réparation, entretien et amélioration.

A l'issue d'un contrôle sur pièces, le service vérificateur a remis en cause cette déduction au motif notamment qu'elles se rapportaient à des travaux présentant la nature de travaux de reconstruction ou d'agrandissement en ce qu'ils conduisaient à la création de nouveaux locaux d'habitation. Le débat a donc porté sur l'affectation des lieux avant travaux.

M. E a saisi le TA de Paris en vue d'obtenir la réduction des cotisations supplémentaires d'IR et de contributions sociales mises à sa charge. Suite au rejet de sa demande, M. E a fait appel du jugement.

Selon la Cour, ce local, ancien atelier d'artiste très vétuste, n'était pas destiné à l'habitation avant les travaux, et le fait qu'il soit l'annexe d'un appartement d'habitation et qu'aucune activité professionnelle n'y était exercée ne modifie pas cette situation. De plus, l'absence d'aménagements et d'équipements particuliers ne permettent pas de le regarder comme étant affecté à l'habitation. Les travaux réalisés ont donc « *emporté la création d'un nouveau local d'habitation et doivent être regardés comme des travaux de construction* » non déductibles des revenus fonciers.

La Cour relève également que le requérant « *n'établit pas que les travaux d'entretien et d'amélioration qui ont pu, par ailleurs, être effectués seraient dissociables techniquement et fonctionnellement de ces travaux de construction.* »

Il est donc toujours important de se ménager la preuve de l'affectation originelle des locaux d'habitation objets de travaux.

[Arrêt de la CAA de PARIS du 13 février 2020, n°18PA02688](#)

**4. Plus-values immobilières - Un résident suisse doit bénéficier de l'exonération sur la première cession d'un logement autre que sa résidence principale.** Sous réserve de l'application des conventions internationales, les plus-values immobilières réalisées par des contribuables domiciliés hors de France supportent un prélèvement spécifique de 19 % ou 28 % selon les cas (article 244 bis A du CGI).

Les non-résidents personnes physiques ne bénéficient pas en cas de cession d'immeuble de l'hypothèse de l'exonération de la première cession d'un logement lorsque le cédant n'est pas propriétaire de sa résidence principale.

En l'espèce, M. et Mme A, résidents fiscaux suisses, ont réalisé une plus-value immobilière à l'occasion de la cession de leur bien immobilier sis rue Chabrol à Paris, laquelle a été soumise en France au prélèvement prévu par l'article 244 bis A du CGI.

Par voie de réclamation adressée à l'administration fiscale, ils ont demandé la décharge de cette imposition, en invoquant le bénéfice de l'exonération au titre de la première cession d'une résidence secondaire sous condition de emploi applicable aux résidents fiscaux français (article 150 U, II.1° bis du CGI).

A la suite du rejet de leur réclamation, M. et Mme A ont saisi les juridictions administratives.

Si par principe, selon le Conseil d'Etat, les personnes physiques non-résidentes lors de la cession de leur bien immobilier sont exclues du bénéfice de l'exonération prévue en faveur de la première cession d'un logement autre que la résidence principale, l'article 15 de la Convention fiscale franco-suisse prévoit que « *doivent être interprétées en ce sens que les plus-values résultant de la cession de biens immobiliers sont imposées dans les mêmes conditions que le bénéficiaire soit résident fiscal français ou suisse* » ce qui implique notamment qu'un résident suisse ne peut être exclu du bénéfice de cette exonération, s'il en remplit les conditions. Le Conseil d'État annule l'arrêt d'appel et renvoie l'affaire à la Cour administrative d'appel pour que celle-ci recherche si « *les requérants remplissaient les conditions pour bénéficier de l'exonération prévue au 1° bis du II de l'article 150 U du code général des impôts* ».

[Conseil d'Etat, 12 février 2020, n° 415475](#)

### **Régime Malraux - Bercy commente la prorogation jusqu'en 2022 du Malraux dans l'ancien dégradé :**

L'article 199 ter viciés I 1° du CGI prévoit une réduction d'impôt (dite Malraux) sur le revenu de 22 % ou 30 % dans la limite de 400 000 € au titre des dépenses supportées en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti situé dans certaines zones, pour lequel une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux est déposée depuis le 1er janvier 2009.

Les 2° et 2° bis du I de l'article 199 ter viciés du CGI étendent le bénéfice de cette réduction d'impôt aux dépenses supportées par les contribuables en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti situé dans un quartier ancien dégradé couvert par un plan national de rénovation (PNRQAD), dès lors que la restauration a été déclarée d'utilité publique ou dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé.

Si l'extension de ce dispositif n'était jusqu'à présent prévue que jusqu'au 31 décembre 2019, l'article 160 de la LF 2020 a prorogé cette déclinaison du dispositif fiscal Malraux jusqu'au 31 décembre 2022.

Bercy vient de publier ses commentaires concernant cette prorogation via une mise à jour de la base BOFIP en date du 27 février 2020.

[BOI-IR-RICI-200-10 et BOI-IR-RICI-200-30](#)



Marie-Bénédicte Rivière-Pain  
Avocat



Bérénice Binazet  
Avocat



Pierre Darbo  
Avocat



Lydie Bientz  
Elève-avocat

Département Ingénierie patrimoniale et Contentieux fiscal

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