

VEILLE FISCALE - ETE 2020 : TVA SUR MARGE, DROITS DE MUTATION, IMPOT SUR LE REVENU,
PINEL, MARCHANDS DE BIENS ET DENORMANDIE
DU 1^{ER} JUILLET AU 31 AOUT 2020

- 1. TVA – Conditions d’application du régime de la TVA sur la marge : le CE saisit la CJUE :**
Pour rappel, l’article 268 du CGI transposant l’article 392 de la directive 2006/112/CE de 2006 prévoit que, à défaut de s’appliquer sur le prix total, la TVA peut s’appliquer, sur option, sur la marge réalisée par le cédant concernant les livraisons de terrains à bâtir (TAB) et les immeubles achevés depuis plus de cinq ans, lorsque l’acquisition n’a pas ouvert droit à déduction.
Le régime de la TVA sur la marge laisse en suspens de nombreuses questions quant aux conditions de son application (cf. [Notre bulletin du 22 juin 2020](#)). Dans le cadre d’un contentieux intéressant l’ancien régime de TVA immobilière, le Conseil d’Etat a saisi la CJUE sur l’interprétation de l’article 392 de la directive 2006/112/CE. Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#).
[Conseil d’État, 25 juin 2020, n°416727](#)
- 2. TVA – Renouvellement de la condition d’identité pour l’application de la TVA sur la marge :**
La base d’imposition à la TVA des livraisons d’immeubles est, en principe, constituée par le prix total de vente (CGI, art. 266 et 267). Par exception, et sur option, la TVA s’applique sur la seule marge réalisée par le cédant concernant les livraisons de terrains à bâtir et les immeubles achevés depuis plus de cinq ans, lorsque l’acquisition n’a pas ouvert droit à déduction (CGI, art. 268).
Par deux arrêts en date du 1er juillet 2020, le Conseil d’État confirme, dans le prolongement de sa décision en date du 27 mars 2020 (cf. [Notre bulletin du 22 juin 2020](#) sur le sujet), la condition d’identité entre le bien acquis et le bien revendu pour l’application du régime de la TVA sur la marge. Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#).
[Conseil d’État, 1er juillet 2020, n°431641](#)
[Conseil d’État, 1er juillet 2020, n°435463](#)
- 3. TVA – Précision sur le calcul du prix de revient pour l’application de la TVA sur marge :** En principe, la base d’imposition à la TVA des livraisons d’immeubles est constituée par le prix total de vente (CGI, art. 266 et 267). Par exception et sur option, la TVA s’applique sur la marge réalisée par le cédant pour les livraisons de terrains à bâtir et les immeubles achevés depuis plus de 5 ans, et ce lorsque l’acquisition n’a pas ouvert droit à déduction (CGI, art. 268). Dans ce cas, la marge est déterminée par la différence entre toutes les sommes dues au cédant par le cessionnaire, diminuées de la TVA afférente à la marge, et le prix d’achat supporté par l’assujetti revendeur.
Dans un arrêt du 9 juillet 2020, la CAA de Bordeaux a considéré qu’il est possible d’intégrer dans le prix de revient de chaque lot vendu une quote-part du prix de revient des parcelles non commercialisables du fait qu’elles soient occupées par les équipements collectifs du lotissement. Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#).
[Arrêt de la CAA de Bordeaux, 9 juillet 2020, °18BX02878](#)
- 4. Droits de mutation – Délai de prescription du droit de reprise de l’administration concernant l’engagement de construire pris par un professionnel de l’immobilier :**—Pour rappel, conformément aux dispositions de l’article 1594-0 du CGI, les acquisitions d’immeubles réalisées par un assujetti à la TVA sont exonérées de droits d’enregistrement (sous réserve

d'un droit fixe de 125 euros) si l'acquéreur s'engage dans l'acte d'acquisition à effectuer des travaux, conduisant à la production d'un immeuble neuf ou nécessaires pour terminer un immeuble inachevé, dans un délai de quatre ans. En matière de droits de mutation, le droit de reprise de l'administration est soumis à la procédure triennale « si l'exigibilité des droits et taxes a été suffisamment révélée à l'administration fiscale par le document présenté à la formalité » (LPF, art. L. 180) ou à la prescription sexennale (LPF, art. L. 186). Dans un arrêt du 7 juillet 2020, la Cour de cassation applique la prescription sexennale en considérant que « la prescription abrégée du droit de reprise de l'administration, prévue par l'article L. 180 du livre des procédures fiscales n'était pas applicable ». En l'espèce, les juges ont en effet relevé que l'acquéreur n'avait, à l'expiration du délai de 4 ans encadrant l'engagement de construire, ni adressé de déclaration de travaux pour ceux restant à réaliser, ni informé l'administration de leur non-achèvement ni demandé une prorogation de délai. De plus, il était resté taisant jusqu'au dépôt d'une déclaration d'achèvement des travaux postérieurement au délai imparti. [Chambre commerciale de la Cour de cassation, 7 juillet 2020, n°18-10.525](#)

5. **Impôt sur le revenu – Remise en cause de l'exonération de la plus-value réalisée sur la vente de la résidence principale** : L'article 150 U du CGI exonère la plus-value réalisée au titre de la cession d'un immeuble constituant, au jour de la vente, la résidence principale du cédant. Deux arrêts récents (un du 2 juillet 2020 rendu par la CAA de Bordeaux et un du 17 juillet 2020 rendu par la CAA de Douai) rappellent que « *la résidence habituelle doit s'entendre du lieu où le contribuable réside habituellement pendant la majeure partie de l'année* », et qu'« *il s'agit d'une question de faits* ». Ils remettent tous les deux en cause l'exonération de plus-value résultant de la cession litigieuse en s'appuyant sur plusieurs indices et notamment sur le fait que les relevés d'eau et d'électricité ne correspondaient pas à ceux d'une maison habitée (arrêt de la CAA de Bordeaux) ou étaient incohérents avec la composition de la famille du contribuable (arrêt CAA de Douai) ou que l'adresse ne correspondait pas à celle mentionnée dans la déclaration fiscale.

[Arrêt de la CAA de Bordeaux du 2 juillet 2020, n°18BX01825](#)

[Arrêt de la CAA de Douai du 17 juillet 2020, n°18DA01579](#)

6. **Réduction Pinel – La question de la constitutionnalité de l'encadrement des frais et commissions perçus par les intermédiaires** : L'article 199 novovicies X bis du CGI prévoit un plafonnement des frais et commissions imputées par les intermédiaires au titre d'une même acquisition de logement ouvrant droit à la réduction d'impôt Pinel. Le but étant que l'avantage fiscal ne soit pas diminué d'une manière trop importante en raison des frais d'intermédiaires. Dans un arrêt du 22 juillet 2020, le CE transmet au Conseil constitutionnel la question de la conformité de cette disposition aux droits et libertés garantis par la Constitution à la demande de la Fédération nationale de l'immobilier et l'Association française de l'immobilier locatif. Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#). [Conseil d'Etat, 22 juillet 2020, n°438805](#)

7. **Profits marchands de biens – Deux ventes à bref délai qualifiées d'opération d'achat revente à caractère habituel justifiant l'imposition à l'impôt sur les sociétés d'une SCI** : La SCI I a acquis par acte notarié du 29 décembre 2010 un ensemble immobilier composé de six terrains à bâtir (« TAB ») pour 80.000 €, dont elle a détaché une parcelle cédée le même jour comme « TAB », pour 70.000 €. Les autres parcelles ont été cédées le 13 janvier 2012. La SCI a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur trois exercices (2010, 2011 et 2012). L'administration fiscale a estimé que la SCI était imposable à l'impôt sur les sociétés dès lors qu'elle avait une activité de marchands de biens et qu'en conséquence, les revenus qui avaient été perçus par l'associé en 2012 devaient être imposés comme revenus distribués. Ce dernier soutient pourtant que la SCI I n'était pas imposable à l'IS dès lors qu'ayant réalisé une

opération unique d'acquisition d'un terrain revendu en deux lots, la condition d'habitude requise n'était pas remplie. Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#). [CAA Lyon, 6 août 2020 n°18LY04000](#)

8. TVA - Prestations para-hôtelières et locaux aménagés : le bénéfice de la déductibilité de la TVA grevant des travaux portant sur un immeuble est conditionné à la preuve de l'intention de réaliser des activités économiques taxables : L'article 256 A du CGI dispose que « *sont assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée les personnes qui effectuent, de manière indépendante, à titre habituel ou occasionnel, une ou plusieurs opérations soumises à la taxe sur la valeur ajoutée (...)* ». L'article 261 D 4° du CGI prévoit en outre qu'une location assortie de prestations para-hôtelières ([cf. notre bulletin sur le sujet](#)) dans des conditions similaires à celles d'un établissement hôtelier est soumise à la TVA. La SCI O a acquis en 2012 une maison d'habitation qui a fait l'objet d'importants travaux de rénovation. Elle a procédé à la déduction de la TVA ayant grevé ces travaux et a sollicité le remboursement du crédit de TVA en résultant. A la suite d'une vérification de comptabilité l'administration a remis en cause le droit à déduction de cette taxe au motif que la SCI ne satisfaisait pas aux conditions d'assujettissement de l'article 256 A du CGI et ne justifiait pas son intention de réaliser des opérations économiques. Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#). [CAA de Marseille 22 juillet 2020, n°18MA05140](#)

9. Dispositif Denormandie – L'administration fiscale commente le régime de la réduction d'impôt : L'article 199 novovicies I B 5° du CGI dispose que la réduction d'impôt Pinel s'applique « *Au logement que le contribuable acquiert entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2022 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux d'amélioration définis par décret, ainsi qu'au local affecté à un usage autre que l'habitation que le contribuable acquiert entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2022 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de transformation en logement. Le montant des travaux, facturés par une entreprise, doit représenter au moins 25 % du coût total de l'opération* ».

Le décret n°2020-426 du 10 avril 2020 précise que les travaux d'amélioration s'entendent « *de tous travaux, à l'exception de ceux portant sur des locaux ou des équipements d'agrément, ayant pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes, la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables ou des surfaces annexes ainsi que les travaux destinés à réaliser des économies d'énergie pour l'ensemble de ces surfaces* ». L'administration fiscale reprend cette définition au sein de sa doctrine. Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#) et ce [bulletin](#). [BOI-IR-RICI-365 et suivants](#)



Pierre Darbo
Avocat



Marie-Bénédicte Rivière-Pain
Avocat



Bérénice Binazet
Avocat

Département Ingénierie patrimoniale et Contentieux fiscal
<http://www.riviereavocats.com> - Tél. : +33 1.42.27.25.23