

VEILLE JURIDIQUE EN DROIT FISCAL  
DU 15 DECEMBRE AU 31 DECEMBRE 2018

**1. Loi de finances pour 2019 n°2018-1317 du 28 décembre 2018 – Le dispositif de la réduction d'impôt Pinel est étendu dans de nouvelles zones en cas de travaux de rénovation et de transformation (dispositif « Denormandie ») et notamment modifié par les dispositions suivantes :**

- i) L'éligibilité du dispositif (i) aux travaux de rénovation, qui seront définis par décret, de logements éligibles et (ii) aux travaux de transformation de locaux en logement dont le montant des travaux, facturés par une entreprise, doit représenter au moins 25% du coût total de l'opération d'achat ;
- ii) L'application exclusive de la réduction d'impôt ainsi définie aux logements situés dans le centre des communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué (les 222 communes du plan Action cœur de ville selon les travaux parlementaires) et toutes celles qui ont conclu des conventions d'opérations de revitalisation du territoire (ORT). Un arrêté ministériel doit venir préciser les communes éligibles ;
- iii) L'extension du dispositif aux contribuables non-résidents ;
- iv) Le plafonnement des commissions des intermédiaires pour les seules opérations d'acquisition de logements neufs et en VEFA.

[Articles 188, 189 et 226, loi de finances pour 2019](#)

**2. Loi de finances pour 2019 n°2018-1317 du 28 décembre 2018 – Le régime du pacte Dutreil-transmission est assoupli et simplifié :** Plusieurs dispositions du pacte Dutreil ont été assouplies et simplifiées avant d'être validées par le Conseil constitutionnel dans sa décision du 28 décembre 2018. Cela concerne notamment :

- i) L'abaissement des seuils de détention : l'engagement collectif de conservation devra désormais porter sur au moins 10% des droits financiers et 20 % des droits de vote pour une société cotée (contre 20 % des droits financiers et droits de vote auparavant) et sur au moins 17 % des droits financiers et 34 % des droits de vote pour une société non cotée (contre 34 % des droits financiers et droits de vote auparavant) (article 787 B, b du CGI) ;
- ii) La possibilité de prendre l'engagement collectif de conservation par une personne seule : désormais l'engagement collectif peut être pris par une personne seule, pour elle et ses ayants cause à titre gratuit, alors que l'engagement devait être auparavant pris avec un ou plusieurs autres associés personnes physiques ou morales (article 787 B, a du CGI) ;
- iii) L'extension du bénéfice de l'engagement collectif « réputé acquis » aux titres détenus indirectement : cet engagement est « réputé acquis » lorsque le défunt (ou le donateur) seul ou avec son conjoint ou partenaire de Pacs détient depuis deux ans au moins au moment de la transmission le quota de titres requis pour la conclusion de cet engagement et que l'un d'eux exerce dans la société depuis plus de deux ans son activité principale ou, lorsque la société est soumise à l'IS, des fonctions de direction. Jusqu'à présent l'engagement collectif de conservation devait porter sur les participations directes dans la société d'exploitation. Le bénéfice du « réputé acquis » sera désormais ouvert aux titres détenus indirectement, via une holding par exemple, dans une société cible ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale (article 787 B, b du CGI) ;
- iv) La seule remise en cause partielle du bénéfice du régime en cas de cession de titres à un autre signataire du pacte : en principe, toute cession ou donation de titres par l'un des bénéficiaires de l'exonération partielle (héritiers, donataires ou légataires) au cours de l'engagement collectif de conservation entraîne la remise en cause totale du régime pour son bénéficiaire. Dorénavant, si le cessionnaire ou le donataire est un autre signataire du pacte, l'exonération partielle n'est remise en cause qu'à hauteur des titres cédés ou donnés (article 787 B, e ter du CGI).

## [Article 40, loi de finances pour 2019](#)

**3. TVA – Le droit à déduction de la TVA applicable aux sociétés civiles d'attribution (« SCA ») est précisé :** Le gouvernement est venu préciser à l'occasion d'une réponse ministérielle le régime de TVA applicable aux sociétés civiles d'attribution (article L 212-1 du Code de la construction et de l'Habitat)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, le mécanisme de transfert du droit à déduction de la TVA concernant les SCA, qui permettait aux associés assujettis de déduire leur quote-part de taxe engagée par la société, a été supprimé. Cette suppression s'applique aux dépenses d'édification ou d'acquisition d'immeubles par des SCA pour lesquels un état descriptif de division a été établi à compter de cette date. Depuis cette suppression, les professionnels n'avaient pas connaissance de la réglementation à appliquer.

Le gouvernement vient préciser que : *« désormais, les SCA sont considérées comme des assujettis au sens des principes décrits précédemment lorsqu'elles effectuent une activité de promotion immobilière financée par les apports de leurs associés.*

*Ces apports, comme les appels de fonds ultérieurs de leurs associés, qui constituent la contrepartie des droits acquis sur l'immeuble, doivent être soumis à la TVA (...). Corrélativement, les SCA bénéficient également d'un droit à déduction de la taxe ayant grevé leurs dépenses. Enfin, de leur côté, les associés sont fondés à déduire la TVA ayant grevé les apports et appels de fonds versés à la SCA dans les conditions de droit commun ».*

[Réponse ministérielle Kamowski, question n°13838 JO du 25 décembre 2018](#)

**4. Revenus fonciers – Peuvent être déduits des revenus fonciers les intérêts versés à la suite d'une avance sur un contrat d'assurance-vie destinée à acquérir un immeuble locatif :** L'article 31-I-1°-d) du CGI dispose que sont déductibles pour la détermination du revenu net foncier *« les intérêts de dettes contractées pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des propriétés ».*

Dans le cadre de la souscription d'un contrat d'assurance-vie, l'assureur peut consentir une avance au contractant, qui est fiscalement assimilée à un prêt par la doctrine administrative ([BOI-RPPM-RCM-20-10-20-50 § 130](#)).

Se posait la question de savoir si le contribuable qui utilise une telle avance pour acquérir un immeuble donné en location nue peut déduire de ses revenus fonciers les intérêts versés au titre de l'avance consentie.

Le gouvernement précise que *« l'avance consentie sur un contrat d'assurance-vie (...) appelle un remboursement à échéance du capital avancé et le paiement d'intérêts à l'organisme créditeur, les intérêts payés à cette occasion, qui s'attachent au remboursement d'une dette, peuvent, à condition que l'avance soit effectivement remboursée à l'assureur au terme du prêt, être admis en déduction pour la détermination du revenu net foncier, dans les conditions prévues aux articles 13 et 31 du CGI ».*

Les intérêts dont le contribuable peut justifier le paiement au cours de l'année d'imposition sont donc déductibles pour la détermination du revenu foncier net imposable.

[Réponse ministérielle Delpon, question n°11053 JO du 18 décembre 2018](#)



Marie-Bénédicte Pain

Avocat – Département contentieux fiscal



Pierre Darbo

Avocat

Magali Dupuy

Avocat – Département contentieux fiscal



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