

**1. Réduction d'impôt Denormandie – Le décret définissant la nature des travaux éligibles et les deux arrêtés précisant la liste des communes ouvrant droit au dispositif et le seuil de performance énergétique exigé viennent de paraître !** Pour rappel, la loi de finances pour 2019 a institué à l'article 199 *novovicies* du CGI, une réduction s'appliquant « *au logement que le contribuable acquiert entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 31 décembre 2021 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de rénovation 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 2021 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 IV bis de l'article 199 *novovicies* du CGI précise que la réduction d'impôt n'est applicable qu'aux logement situés (i) dans le centre des communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre ville est particulièrement marqué (ii) ou qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire.

L'arrêté du 26 mars 2019 précise que le centre des communes s'entend des zones de bâti continu de la commune et donne la liste des villes éligibles au premier critère (réhabilitation de l'habitat marqué).

Quant aux travaux éligibles, il s'agit de tous travaux de modernisation, d'assainissement, d'aménagement des surfaces habitables ou permettant la réalisation d'économies d'énergie concernant ces surfaces habitables, ainsi que la création de surfaces habitables à partir de surfaces annexes (combles accessibles et garages en habitat individuel). Sont exclus les travaux portant sur des locaux ou équipements d'agrément.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le contribuable devra justifier d'une consommation d'énergie primaire inférieure à 331 kWh/m<sup>2</sup>/an une fois les travaux réalisés, mais également qu'ils ont eu pour conséquence : (i) soit de permettre une diminution d'au moins 30% de la consommation d'énergie primaire (20% en cas d'habitat collectif soumis au statut de la copropriété), (ii) soit à l'amélioration des performances énergétiques de 2 des 5 catégories suivantes (isolation toiture, isolation des murs donnant sur l'extérieur, isolation thermique d'au moins 50 % des parois vitrées donnant sur l'extérieur, système de chauffages, système de production d'eau chaude sanitaire).

Enfin, le contribuable devra justifier du respect de ces exigences énergétiques par l'établissement d'une évaluation énergétique avant travaux et telle que projetée après travaux ainsi que par la production de factures indiquant notamment les caractéristiques et critères de performance exigés par le dispositif.

[Décret du 26 mars 2019 portant sur la nature des travaux éligibles](#)

[Arrêté du 26 mars 2019 portant sur la liste des communes ouvrant droit à réduction d'impôt](#)

[Arrêté du 26 mars 2019 portant sur les critères de performance énergétique à respecter](#)

Bulletin du cabinet Rivière sur le sujet : [ici](#)

**2. Loueur en meublé professionnel – L’administration fiscale prend acte de la décision du Conseil constitutionnel du 8 février 2018 et supprime de sa base la condition tenant à l’inscription au registre du commerce et des sociétés :** Le IV de l’article 155 du CGI dispose que : « *L’activité de location directe ou indirecte de locaux d’habitation meublés ou destinés à être loués meublés est exercée à titre professionnel lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :*

*1° Un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel ; 2° Les recettes annuelles retirées de cette activité par l’ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 € ; 3° Ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l’impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires au sens de l’article 79, des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l’activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l’article 62 ».*

Le Conseil constitutionnel dans une décision du 8 février 2018 a jugé contraire à la Constitution (avec effet à cette date) pour la qualification de loueur en meublé à titre professionnel (LMP), la condition tenant à l’obligation d’inscription d’un des membres du foyer fiscal au RCS alors même que l’activité de location meublée ne constitue pas un acte de commerce.

L’administration fiscale tire les conséquences de cette décision et précise que l’activité de LMP « *s’apprécie donc désormais au regard des deux seules conditions du 2° et 3° du IV de l’article 155 du CGI* ».

Toutefois, la loi n’a toujours pas modifié la condition tenant à l’inscription au RCS tandis que la doctrine s’applique rétroactivement au 8 février 2018. Se pose donc la question du régime applicable (LMP ou LMNP) pour la personne qui s’est volontairement abstenue de s’inscrire au RCS afin de ne pas être qualifié de LMP, par exemple en cas de plus-values de cession d’immeubles réalisées depuis le 8 février 2018.

[BOI-BIC-CHAMP-40-10 du 20 mars 2019](#)

**3. Abus de droit fiscal – Une cession de titres à un prix dérisoire constitue une donation déguisée soumise aux droits de mutation :** L’article L 64 du LPF dispose que :

« *afin d’en restituer le véritable caractère, l’administration est en droit d’écarter, comme ne lui étant pas opposables, les actes constitutifs d’un abus de droit, soit que ces actes ont un caractère fictif (...)* ». M.X est dirigeant de sociétés qui forme un groupe. Deux jours avant son décès, le père de M. X a cédé à son fils les titres de plusieurs sociétés du groupe. Chacune des cessions a été réalisée pour un prix de 1 euro.

L’administration fiscale a mis en œuvre la procédure de l’abus de droit de l’article L 64 du LPF en raison de la disproportion entre la valeur réelle des parts et la valeur déclarée dans les cessions et a opéré un redressement sur le fondement de l’article 777 du CGI par l’intermédiaire d’une proposition de rectification.

La Cour d’appel de Paris, rappelle que « *le prix de 1 euro avait été fixé par les vendeurs en toute connaissance de cause sans contrepartie matérielle (...)* dès lors « *les cédants avaient consenti un avantage sans contrepartie à Y X, traduisant une intention* ».

Cette vente réalisée à vil prix établit le caractère gratuit des conventions et l’absence de contrepartie à l’acte.

Ainsi, « *la cour adopte les motifs du tribunal en ce qu’il a retenu l’abus de droit après que l’administration fiscale ait rapporté la preuve de la fictivité des ventes déclarées et de la dissimulation, sous la qualification juridique erronée d’opération de cessions correspondant en réalité à des donations de parts sociales* ». Le jugement du TGI de Paris est confirmé.

[Cour d’appel de Paris, 18 mars 2019 n°17/02187](#)

**4. Prélèvement à la source – L’administration fiscale vient commenter les règles applicables au recouvrement et au contentieux de l’acompte :** En cas d’erreur de calcul de l’acompte contemporain de la part de l’administration fiscale, une voie de recours

spécifique a été ouverte au contribuable pour demander le remboursement de l'impôt prélevé à tort, sans attendre la liquidation de celui-ci en septembre N+1.  
Pour plus de précisions, [voir la brève suivante](#).



**Pierre Darbo**  
Avocat



**Marie-Bénédicte Pain**  
Avocat

**Magali Dupuy**  
Avocat



Département Ingénierie patrimoniale et Contentieux fiscal

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