

Contentieux fiscal – refus d'exonérer au titre de la résidence principale, la plus-value réalisée lors de la cession d'un bien pour la partie affectée à une activité de chambre d'hôtes : L'article 150 U-II-1 du CGI prévoit que les plus-values réalisées lors de la cession d'un logement constituant la résidence principale du cédant au jour de la cession sont exonérées d'impôt sur le revenu. La résidence principale doit s'entendre du lieu où le contribuable réside habituellement et effectivement pendant la majeure partie de l'année, ce qui exclut un usage professionnel. Dans une décision en date du 31 mai 2018, la cour administrative d'appel de Nantes vient de préciser que c'est à bon droit que l'administration n'a exonéré la plus-value que pour la partie de l'immeuble affectée à la résidence principale en l'absence d'information auprès de l'administration d'une cessation d'activité de chambre d'hôtes antérieure à la date de la cession et en l'absence de dépôt d'une déclaration de résultat dans un délai de 45 jours suivant l'événement de cessation conformément aux dispositions de l'article 201 du CGI. [CAA Nantes, 31 mai 2018, n° 16NT00648](#)

Contentieux fiscal – refus de l'application du forfait travaux de 15% sur une vente d'un bien destiné à la démolition et à la reconstruction prises en charge par l'acquéreur : L'article 150 VB-II-4° du CGI, prévoit que les dépenses d'agrandissement ou d'amélioration réalisées sur un immeuble viennent en majoration du prix d'acquisition et, si le vendeur n'est pas en état d'apporter la justification de ces dépenses, pour un montant forfaitaire de 15% du prix d'acquisition, à la condition que le contribuable cède l'immeuble plus de cinq ans après son acquisition. La doctrine administrative (BOFIP) rappelle que « *lorsque la condition afférente à la durée de détention est remplie, le cédant peut bénéficier du forfait de 15% sans avoir à démontrer la réalité des travaux, le montant des travaux et l'impossibilité de fournir des justificatifs* ». Néanmoins, dans un arrêt en date du 5 juin 2018, la cour administrative d'appel de Lyon considère que le contribuable n'était pas fondé à demander l'application de ce forfait pour le calcul de la plus-value réalisée lors de la vente d'un terrain à bâtir supportant une construction destinée à la démolition. Elle relève que l'acte de cession précise que l'acquéreur doit se charger des travaux de démolition, que le permis de construire obtenu pour la reconstruction a été transféré à l'acquéreur et que le vendeur déclarait lui-même ne pas avoir réalisé sur l'immeuble vendu, des travaux nécessitant la souscription d'une assurance dommage-ouvrage dans les dix dernières années ou nécessitant un permis de construire. [CAA Lyon, 5 juin 2018, n° 17LY00630](#)

Rescrits fiscaux – Nouvelle série dans la base documentaire BOFIP-Impôt : L'administration fiscale crée dans la base documentaire du BOFIP-Impôt une nouvelle série

intitulée « RES-Rescrits » consacrée à la publication de rescrits fiscaux de portée générale. Les rescrits publiés feront l'objet d'une « *Actualité* » en page d'accueil du BOFIP-Impôt et seront classés par impôt ou catégorie de revenus. En revanche, les prises de position formelles sur la situation spécifique d'un contribuable ne sont pas concernées par cette publication. Ces précisions sont issues d'une mise à jour de la base du BOFIP-Impôt en date du 7 juin 2018. [Mise à jour du BOFIP 7 juin 2018](#)

Indication des motifs de droit ou de fait dans une proposition de rectification – Droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière : Pour rappel, à peine de nullité, la proposition de rectification doit obligatoirement comporter l'indication des motifs de droit ou de fait sur lesquels se fondent les rehaussements. Par un arrêt en date du 13 juin 2018, la Cour de cassation vient préciser que l'utilisation du terme générique « *droits d'enregistrement* » en lieu et place de celui de « *taxe de publicité foncière* » entraîne un risque de confusion pour le contribuable et, partant, qu'un tel risque de confusion ne répond pas aux exigences de motivation. [Cour de cassation, Chambre commerciale, 13 juin 2018, n° 17-15.336, Société de développement immobilier en Roussillon](#)

Contentieux fiscal et dispositions communautaires – Exonération intégrale de la plus-value de cession de la résidence principale applicable aux non-résidents fiscaux français : L'article 150 U II 2° du CGI prévoit un régime d'exonération totale pour les résidents fiscaux français au titre de la plus-value de cession de la résidence principale tandis que les dispositions combinées des articles 244 bis A II 1° et 150 U II 2° du CGI prévoient un régime d'exonération partielle plafonné à 300 000 € pour les non-résidents. Dans une décision en date du 26 juin 2018, le tribunal administratif de Versailles a jugé que les dispositions applicables aux non-résidents, constituent une restriction au principe communautaire de libre circulation des capitaux prévu par l'article 63 du Traité sur le Fonctionnement de l'Union Européenne (TFUE), restriction non couverte par la *clause de gel* et conduisant à priver d'une exonération intégrale la plus-value de cession de la résidence principale d'un contribuable qui, ayant déménagé hors de France, est devenu non-résident fiscal français au jour de la cession de la résidence principale qu'il occupait alors qu'il était encore résident fiscal français.



Marie-Bénédicte Pain
Avocat – Département contentieux fiscal



Amira Abdelkader
Master I Droit des affaires

Magali Dupuy
Avocat – Département contentieux fiscal



<http://www.riviereavocats.com> - Tél. : +33 5.56.79.96.00