



Légapôle

AVOCATS



PETITE REVUE DE PRESSE

Novembre 2021



Petite revue de presse – Novembre 2021

Les Brèves :

De l'engagement de la responsabilité du notaire

Source : Chambre Civile de la Cour de Cassation 22-09-2021

La Cour vient de rappeler que dans le cadre d'un litige portant sur la mise en œuvre de l'exonération de plus-value immobilière le notaire qui a connaissance avant la vente de la fausseté de l'affirmation selon laquelle le bien constituait au jour de la vente la résidence principale du client, engage sa responsabilité au sens de l'article 1382 du code civil.

En application de l'article 150-U-II-1° du CGI, les plus-values réalisées lors de la cession de la résidence principale du cédant au jour de la cession sont exonérées.

Par acte authentique, avec la participation de notaire, une cédante vend à une SCI deux lots d'un ensemble immobilier.

L'acte mentionnait que le bien vendu constituait la résidence principale et qu'en conséquence la mutation était exonérée d'impôt sur la plus-value. Un redressement fiscal a été notifié aux motifs, qu'à la date de la vente, ce bien ne constituait plus sa résidence principale.

Reprochant notamment aux notaires d'avoir mentionné dans l'acte que le bien vendu constituait sa résidence principale et que la cession était exonérée de l'impôt sur la plus-value, la venderesse assigne en responsabilité et indemnisation du préjudice résultant du redressement subi.

La venderesse avait indiqué qu'elle avait déménagé en mars N – 1 avec une vente signée en juillet N.

La Cour de Cassation dit : *En statuant ainsi, alors qu'il résultait de ces constatations que les notaires avaient connaissance avant la vente de la fausseté de l'affirmation selon laquelle le bien constituait à cette date la résidence principale de Mme A, la cour d'appel a violé le texte susvisé.*

Quelques règles sur la location en meublé

Source :

La gestion d'un bien meublé peut parfois devenir un casse-tête pour tout particulier et / ou professionnel. La location meublée est un bien, qui doit être équipé d'au moins 14 éléments listés par le décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015.

Il existe deux régimes de location meublée : la location meublée professionnelle (LMP) ou la location meublée non professionnelle (LMNP).

Au sens de l'impôt sur les revenus, l'activité de location d'habitation meublée est exercée à titre professionnel (LMP) lorsque deux conditions sont cumulativement réunies :

- Recettes annuelles TTC retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal > à 23.000€, et
- Ces recettes excèdent les revenus d'activité du foyer fiscal.

Et donc si l'une des conditions n'est pas remplie, alors la location meublée est exercée à titre non professionnel (LMNP)

En cas de location meublée non professionnelle et si les recettes n'excèdent pas 72.000€, il est possible d'opter pour le régime du micro BIC si les frais réels, amortissement compris, représentent moins de 50% des recettes.

Dans ce cas les recettes sont retenues pour 50% sans aucune formalité. Ce régime peut s'avérer avantageux pour les locations touristiques de résidence secondaire s'il y a peu de recettes et encoure moins de frais.

Mais l'option pour le régime commercial (et pas le micro LMNP), le régime BIC permet de tenir une comptabilité et de déposer une déclaration distincte de l'impôt sur le revenu. Elle est à privilégier s'il y a beaucoup de frais.

Cette option n'a de sens que si le résultat obtenu est inférieur à 50 % des recettes car dans le cas contraire, le régime du micro BIC est plus avantageux !

Le principe du régime contraint à constater la dépréciation du bien dans les comptes, seulement pour la valeur de l'immeuble hors valeur du terrain (qui ne s'amortit jamais).

Lorsque qu'un même foyer fiscal dispose de différents biens loués meublés, il convient de préciser que les biens détenus par les mêmes propriétaires (Monsieur seul ou Madame seule ou indivision M / Mme) doivent tous suivre le même régime fiscal. L'administration fiscale impose un régime fiscal unique par exploitant du bien au sein du foyer fiscal. Il est donc possible que les régimes de location meublée exercée indépendamment par l'un ou l'autre des conjoints soit différent : Monsieur en BIC réel et Madame en micro BIC.

Attention à l'ordre et aux mentions dans un acte de cession de résidence

Source : Cour Administrative d'Appel de Paris 22-09-2021

La juridiction administrative vient de rappeler que l'acte constatant la cession à titre onéreux d'un logement au titre de laquelle le bénéficiaire de l'exonération pour première cession d'une résidence secondaire dès lors que l'on n'est pas propriétaire de sa résidence principale est demandé doit impérativement comporter certaines mentions.

Cette exonération prévoit pour les plus-values résultant de la première cession d'un logement, autre que la résidence principale, une condition de emploi pour acheter une résidence secondaire, dans un délai de 24 de tout, ou partie, du prix de cession de la résidence principale. L'exonération est subordonnée à la condition que le cédant, ou l'associé personne physique d'une société relevant des articles 8 à 8 ter du CGI, n'ait pas été, directement ou par personne interposée, propriétaire de sa résidence principale au cours des 4 années précédant la cession.

Mr X associé unique de la SCI L a acquis le 8 août 2002 les lots 26 et 27, correspondant au bâtiment B de la copropriété située à Paris 16^{ème}, bâtiment affecté à un usage de bureaux.

La SCI a obtenu un permis de démolir ce bâtiment le 23 janvier 2008 et un permis de construire un bâtiment à usage d'habitation, en vue de créer deux logements constituant les lots 32 et 33 de la copropriété.

Une déclaration d'ouverture de chantier a été dressée le 20 janvier 2011 et la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux a été établie le 29 mars 2013.

Mr X emménage dans le logement, constituant le lot 32, le 20 octobre 2012, cette date de changement de domicile étant mentionnée dans la déclaration d'ensemble de leurs revenus de l'année 2012. Le logement constituant le lot 33 a été mis en vente le 21 mai 2012 et sa cession a été réalisée le 1^{er} août 2013.

Mr X n'ayant pas obtenu l'exonération de la plus-value réalisée pour cession de résidence principale, il a relevé appel du jugement défavorable du 24 octobre 2019 du TA de Paris.

En appel, Mr X soutient qu'il est fondé à bénéficier de l'exonération de plus-value pour première cession d'un logement autre que la résidence principale au titre de la cession du lot 33.

Reprenant la chronologie des faits, la Cour souligne que le lot 32 de l'immeuble est devenu le 20 octobre 2012 la résidence principale de Mr X, résidence habituelle et effective et que le 1^{er} août 2013 il y a eu la cession du logement lot 33.

Dès lors à cette date Mr X était ainsi propriétaires de sa résidence principale

Pour la Cour, la circonstance que ce dernier bien a été mis en vente le 21 mai 2012 est sans incidence, dès lors que seule la date de la cession doit être retenue pour l'application des dispositions précitées.

Mr X soulève un autre argument sur la base de l'article L80 A du LPF : la doctrine BOFIP référencée BOI-RFPI-PVI-10-40-30 (N°70) prévoit une mesure de tempérament concernant les contribuables qui demandent le bénéfice de l'exonération au titre de la première cession d'un logement mais qui acquièrent leur future résidence principale, notamment au moyen d'un prêt relais, avant d'avoir cédé le logement entrant dans le champ de l'exonération.

Cette mesure de tempérament ne concerne que les cessions de logement réalisées à compter du 1^{er} février 2012. Cela étant, et sous réserve que la cession du logement concerné intervienne dans un délai normal, l'acquisition de la résidence principale peut être antérieure à cette date.

La Cour souligne que cette mesure de tempérament s'applique 'toutes autres conditions par ailleurs remplies'.


Or s'agissant des modalités d'application de l'exonération, la doctrine précise :

La fraction du prix de cession que le cédant destine au emploi doit être mentionnée dans l'acte de cession (IV-B-3 § 510). En d'autres termes, le cédant doit déterminer, au jour de la signature de l'acte authentique, la fraction du prix de cession qu'il destine au emploi et pour laquelle il demande le bénéfice de l'exonération de la plus-value. BOI-RFPI-PVI-10-40-30, n°350

Elle souligne également :

Que le emploi soit total ou partiel, outre la mention de la nature et du fondement de l'exonération, l'acte constatant la cession à titre onéreux d'un logement au titre de laquelle le bénéfice de l'exonération prévue par le 1^o bis du II de l'article 150 U du CGI est demandé doit mentionner : - l'identité du bénéficiaire de l'exonération ; - les droits du bénéficiaire sur le prix de cession ; - la fraction du prix de cession correspondant à ses droits que le bénéficiaire destine au emploi à l'acquisition ou la construction d'un logement affecté à sa résidence principale ; - le montant de la plus-value exonérée. BOI-RFPI-PVI-10-40-30, n°510

Pour la Cour, au cas particulier dès lors que l'acte de cession ne comportait pas les mentions exigées, Mr X n'est pas en tout état de cause, pas fondé à se prévaloir, sur le fondement de l'article L. 80 A du LPF, de la mesure de tempérament prévue par l'instruction référencée BOI-RFPI-PVI-10-40-30, l'ensemble des conditions requises pour bénéficier de cette mesure n'étant pas rempli.

 **Cession d'une branche d'activité et exonération de la plus-value**

Source : CAA de Bordeaux 19 octobre 2021

Nous avons déjà eu l'occasion de parler de l'article 238 quindecies du CGI qui exonère les plus-values, autres que celles afférentes à des actifs immobiliers, réalisées à l'occasion de la transmission d'une entreprise individuelle, d'une branche complète d'activité ou d'éléments assimilés lorsque la valeur des éléments transmis servant d'assiette aux droits d'enregistrement est inférieure à 500 000€. L'exonération est totale lorsque cette valeur est inférieure ou égale à 300 000€ et dégressive entre 300 000€ et 500 000€.

À noter qu'au moment où nous écrivons ces lignes, il est plus que fort probable, de source sûre, que la loi de finances pour 2022, portera les deux seuils à 500.000€ et 1.000.000€.

Une plus-value n'est exonérée, en application de ces dispositions, que si la branche d'activité en cause est susceptible de faire l'objet d'une exploitation autonome chez le cédant comme chez le cessionnaire et sous réserve que la transmission de cette branche d'activité opère un transfert complet des éléments essentiels de cette activité tels qu'ils existaient dans le patrimoine du cédant et dans des conditions permettant au cessionnaire de disposer durablement de tous ces éléments.

La question jugée ici était de savoir si la branche complète d'activité peut exister sans salariés, ni matériels.

Une SARL créée en novembre 1996, a exercé une activité de négoce de pigeons jusqu'en juin 2011.

Par acte notarié du 18 août 2011, la société a cédé sa clientèle à une autre SARL pour un montant de 276.000€ et a enregistré une plus-value nette comptable d'un montant de 251.300€ qu'elle a placée sous le régime de l'exonération des plus-values nette à long terme de l'article 238 quindecies du CGI.

Par une proposition de rectification en septembre 2014, l'Administration a notifié des cotisations supplémentaires d'impôt sur les sociétés.

La SARL a relevé appel du jugement du TA de Poitiers qui avait rejeté son recours contentieux.

La Cour reconnaît que la SARL a bien cédé une branche complète d'activité au sens de l'article 238 quindecies du CGI.

Au cas particulier la Cour fait valoir que la SARL exerçait une activité de négoce de pigeons, en achetant des pigeons vivants auprès de différents éleveurs avec lesquels elle était liée par des contrats d'approvisionnement, pour faire abattre en sous-traitance, par un abattoir, avant commercialisation auprès d'une clientèle de professionnels.


Au cas particulier, aucun personnel salarié n'était affecté à cette activité, la gérante de la société requérante assurant la gestion des relations commerciales entre ses fournisseurs et les entreprises clientes.

La Cour constate que : *cette activité, qui ne nécessitait pas d'autres moyens humains, pouvait être réalisée sans que les moyens matériels mis à sa disposition, à savoir le véhicule et le téléphone portable personnels de sa gérante, présentent un caractère indispensable.*

La Cour rappelle que dans l'acte de cession les parties avaient seulement prévu la conclusion d'un bail commercial entre le cessionnaire et le propriétaire des locaux au sein desquels le fonds de commerce dont dépend la clientèle cédée était exploité et la reprise et la poursuite par le cessionnaire des contrats d'approvisionnement en marchandises conclus par le vendeur avec des éleveurs, précisément identifiés et listés

Dans ces conditions, eu égard aux conditions d'exercice de l'activité de négoce en cause, la cession de la clientèle de la SARL, aux conditions prévues par l'acte notarié, doit être regardée comme un transfert complet des éléments essentiels de l'activité, cette dernière faisant l'objet d'une exploitation autonome tant chez le cédant que chez le cessionnaire.

La SARL a obtenu gain de cause et la cession a été considérée comme cession d'une branche complète d'activité.

 **Prise en compte du prix moyen pondéré d'achat des droits sociaux pour le calcul de la plus-value du particulier cédant ses titres.**

Source : Arrêt du Conseil d'Etat du 20 octobre 2021,

Cet arrêt nous intéresse d'autant plus que nous avons actuellement un client à qui l'on reproche d'avoir fait application du prix moyen pondéré pour calculer sa plus-value.

Pour le Conseil d'Etat la circonstance que certains titres sont grevés d'un engagement de conservation ne constitue pas un obstacle à la méthode de la valeur moyenne pondérée pour le calcul d'une plus-value de cession de titres appartenant à une série de titres de même nature acquis pour des prix différents.

En juillet 2013 un vendeur d'actions cède des titres en pleine propriété 918.000 et 612.000) et d'autres (3.060.000 et 2.054.000) détenus en nue-propiété.

Le calcul de la plus-value est remis en cause, à l'issue d'un contrôle sur pièces, avec proposition de rectification.

La réclamation rejetée amène le contribuable en contentieux pour le calcul de la plus-value des titres détenus en pleine propriété.

Par un jugement du 30 septembre 2019 le Tribunal administratif de Paris a prononcé la réduction de cette imposition par application, pour la détermination de la valeur d'acquisition des titres cédés en pleine propriété ou en nue-propiété, de la règle du prix moyen pondéré d'acquisition des titres et non celle de la valeur d'achat exact des titres cédés et identifiés.

Sur appel du ministre, la CAA de Paris a annulé le jugement du 30 septembre 2019.

Le Conseil d'État saisi d'un recours en cassation devenait l'arbitre.

Il a annulé l'arrêt de la CAA de Paris.

Il dit que :

- les 918 000 titres détenus en pleine propriété ont été acquis le 20 décembre 2005 lors de la constitution de la société par l'apport de neuf titres donnés par le père du contribuable pour une valeur d'acquisition s'élevant à 320 845,23€
- les 612 000 titres détenus également en pleine propriété ont été acquis, le 20 décembre 2005, en nue-propiété, par apport en nue-propiété de six titres donnés par le père du contribuable pour une valeur d'acquisition s'élevant à 73 175,53€, titres qui ne sont pas de même nature que les autres titres en pleine propriété, acquis à d'autres dates ou pour d'autres valeurs, dès lors que ces autres titres étaient grevés d'un engagement de conservation rendant leur cession impossible en 2013.

L'administration a fixé les bases d'imposition de la cession en cause à partir de la valeur d'acquisition des titres cédés, sans avoir recours à la valeur moyenne pondérée prenant en compte les prix d'acquisition des autres titres en possession à la date de la cession.

Selon le Conseil d'Etat, pour l'application des dispositions de l'article 150-0A du CGI, *la circonstance que le détenteur de titres ait souscrit un engagement de conservation est par elle-même sans incidence sur la nature des titres concernés.*

Pour juger que les contribuables n'étaient pas fondés à soutenir que le prix d'acquisition à retenir pour le calcul de la plus-value de cession des 1 530 000 titres de la société détenus en pleine propriété et cédés le 11 juillet 2013 devait être égal à la moyenne pondérée du prix d'acquisition de l'ensemble des 5 610 000 titres de cette même société qu'elle détenait en pleine propriété à la date de la cession, y compris les 4 080 000 titres pour lesquels elle avait souscrit un engagement de conservation, la cour administrative d'appel s'est fondée sur ce que ces derniers titres, compte tenu de l'engagement de conservation dont ils avaient fait l'objet, ne pouvaient être regardés comme constituant, avec les titres cédés, une série de titres de même nature au sens et pour l'application du 3 de l'article 150-0 D du CGI.

Pour le Conseil d'Etat en statuant ainsi, la CAA a commis une erreur de droit.

Cet arrêt est à rapprocher d'un autre arrêt qui traite également de la notion de prix moyen pondéré, prix souvent supérieur lorsque des titres de mêmes natures sont acquis à des dates différentes.

À SIGNALER :

◆ Il faut savoir nager en fiscalité mais ceci n'est pas utile en TVA

Source : Arrêt de la Cour de Justice de l'Union Européenne

Si l'enseignement de la natation dispensé par une école de natation revêt une importance certaine et poursuit un objectif d'intérêt général, il n'en constitue pas moins un enseignement spécialisé et dispensé de manière ponctuelle, qui n'équivaut pas, à lui seul, à la transmission de connaissances et de compétences portant sur un ensemble large et diversifié de matières, ainsi qu'à leur approfondissement et à leur développement, qui est caractéristique de l'enseignement scolaire ou universitaire.

Pour la CJUE la notion d'enseignement scolaire ou universitaire, au sens de la directive Communautaire, doit être interprétée en ce sens qu'elle ne recouvre pas l'enseignement de la natation dispensé par une école de natation.

Et donc l'enseignement de la natation n'est pas un enseignement exonéré de TVA.

Pour mémoire, la Cour avait déjà jugé l'enseignement de la conduite automobile et de celui de la voile ne relevaient pas de la notion d'enseignement scolaire ou universitaire, alors que ne saurait être niée l'importance des connaissances transmises dans le cadre de ces enseignements.

Lettre privée d'information – Ne peut être reproduite ou diffusée