



Guérin  
Appremont  
Le Jeune  
Michaud



# CONFÉRENCE

## IMMOBILIER : QUELLES ACTUALITÉS FISCALES POUR 2023 ?

10 JANVIER 2023

INTERVENANTS :

**Pierre Appremont** – Avocat, associé

**Paméla Le Jeune** – Avocat, associée

## Pour commencer l'année :

Premier test du ChatGPT (intelligence artificielle) en matière fiscale

---



Quels sont les droits d'enregistrement sur l'achat d'un immeuble en France ?



Les droits d'enregistrement sont des taxes qui sont perçues lors de l'achat d'un bien immobilier en France. Ils sont calculés en fonction de la valeur de l'immeuble et peuvent varier selon la région où se trouve le bien.

Voici les taux appliqués en France en fonction de la valeur de l'immeuble :

- Pour une valeur inférieure à 15 000 euros : 0,70 %
- Pour une valeur comprise entre 15 000 et 28 000 euros : 1,65 %
- Pour une valeur comprise entre 28 000 et 50 000 euros : 2,60 %
- Pour une valeur comprise entre 50 000 et 70 000 euros : 3,55 %
- Pour une valeur supérieure à 70 000 euros : 5,50 %

Il est important de noter que ces taux sont valables pour l'achat d'un immeuble destiné à être habité. Pour d'autres types d'immeubles (commerciaux, industriels, etc.), des taux différents peuvent être appliqués. Il est recommandé de se renseigner auprès des services fiscaux pour connaître les taux appliqués dans votre cas.

## Pour commencer l'année :

### Premier test du ChatGPT (intelligence artificielle) en matière fiscale

---



Quels sont les droits d'enregistrement sur l'achat d'un immeuble en France ?



Les droits d'enregistrement sont des taxes qui sont perçues par l'État lors de la vente d'un bien immobilier. Le taux de ces droits dépend de la nature du bien et de son prix de vente. Pour l'achat d'un immeuble en France, le taux des droits d'enregistrement est de 5,09% pour les immeubles bâtis (maisons, appartements, etc.), et de 2,50% pour les immeubles non bâtis (terrains).

Il existe toutefois certaines exonérations et réductions de droits d'enregistrement qui peuvent s'appliquer dans certains cas. Par exemple, si vous achetez un immeuble en vue de le rénover et de le mettre en location, vous pouvez bénéficier d'une réduction de 50% sur le taux normal des droits d'enregistrement.

Il est important de noter que les droits d'enregistrement ne sont pas les seuls frais à prendre en compte lors de l'achat d'un immeuble en France. Il faudra également prévoir des frais de notaire, qui couvrent les frais de formalités et de déplacement du notaire, ainsi que la rédaction de l'acte de vente. Ces frais sont en général compris entre 7 et 8% du prix de vente de l'immeuble.

## Pour commencer l'année :

### Premier test du ChatGPT (intelligence artificielle) en matière fiscale

---



Quels sont les droits d'enregistrement sur l'achat d'un immeuble en France ?



Lors de l'achat d'un immeuble en France, vous devrez payer des droits d'enregistrement. Le taux de ces droits dépend de la nature de l'immeuble et de son usage.

Voici les taux applicables en 2021 :

- Pour les immeubles affectés à l'habitation principale :
  - 5,09 % du prix d'achat si l'immeuble a moins de 15 ans
  - 6,09 % du prix d'achat si l'immeuble a plus de 15 ans
- Pour les immeubles affectés à un usage professionnel ou commercial :
  - 7,5 % du prix d'achat
- Pour les terrains constructibles :
  - 7,5 % du prix d'achat

Il est important de noter que ces taux sont susceptibles de changer chaque année, il est donc conseillé de vérifier les taux en vigueur avant de signer un acte d'achat.

Il existe également des exonérations et des réductions de droits d'enregistrement dans certains cas, par exemple pour les acquisitions de logements sociaux ou pour les acquisitions réalisées dans certaines zones rurales. Si vous pensez être éligible à une exonération ou une réduction de droits, il est recommandé de vous renseigner auprès de votre notaire ou de l'administration fiscale.

# SOMMAIRE

---

## 1. Fiscalité internationale

- Notion de bénéficiaire effectif
- Taxe de 3 %

## 2. Taxes d'urbanisme

- Taxe d'aménagement
- Taxe pour création de bureaux
- Taxe annuelle sur les bureaux

## 3. TVA & Droits d'enregistrement

- Article 256 C du CGI : Groupe TVA / Assujetti unique
- Article 257 bis du CGI : la dispense de TVA
- TVA & Indemnités diverses, dont indemnités de résiliation des baux commerciaux
- Droits d'enregistrement & Cession d'usufruit de parts sociales

## 4. Autres actualités fiscales

# Fiscalité internationale



Guérin  
Appremont  
Le Jeune  
Michaud

### ➤ Pourquoi rechercher un bénéficiaire effectif ?

- **Condition de bénéficiaire effectif courante dans les règles de réduction de RAS des revenus passifs**
- **Comment analyser la logique juridique de ce concept ?**
  - Condition de l'attribution correcte d'un revenu en fiscalité internationale
    - ❖ Recherche d'un bénéficiaire réel, au-delà de la constatation formelle du versement d'une somme
  - Concept destiné à contrer certaines formes d'évasion fiscale internationale, notamment par interposition d'entités
- **Coexistence entre les notions d'abus de droit et de bénéficiaire effectif**

### ➤ **Quels critères utiliser ?**

- **La question porte sur un abus de droit ?**
  - Critères de l'abus de droit
- **La question porte sur la qualité de bénéficiaire effectif hors abus de droit ?**
  - Critères juridiques : droits et obligations du bénéficiaire apparent en ce qui concerne l'usage du revenu
  - Critères factuels : montant des revenus reversés à autrui, délais de reversement, etc.
  - Critères fonctionnels : fonction économique de l'entité qui reçoit directement le revenu
- **Système de faisceau d'indices à pondération variable selon les situations**

### ➤ CE, 5 février 2021, n° 430594 et 432845, Performing Rights Society Ltd

#### • Faits :

→ Versement de redevances au titre d'un accord de représentation (utilisation des œuvres, en France, des artistes représentés par PRS Ltd)

❖ Redevances en majorité reversées aux artistes

→ RAS effectuée par la SACEM sur ces redevances

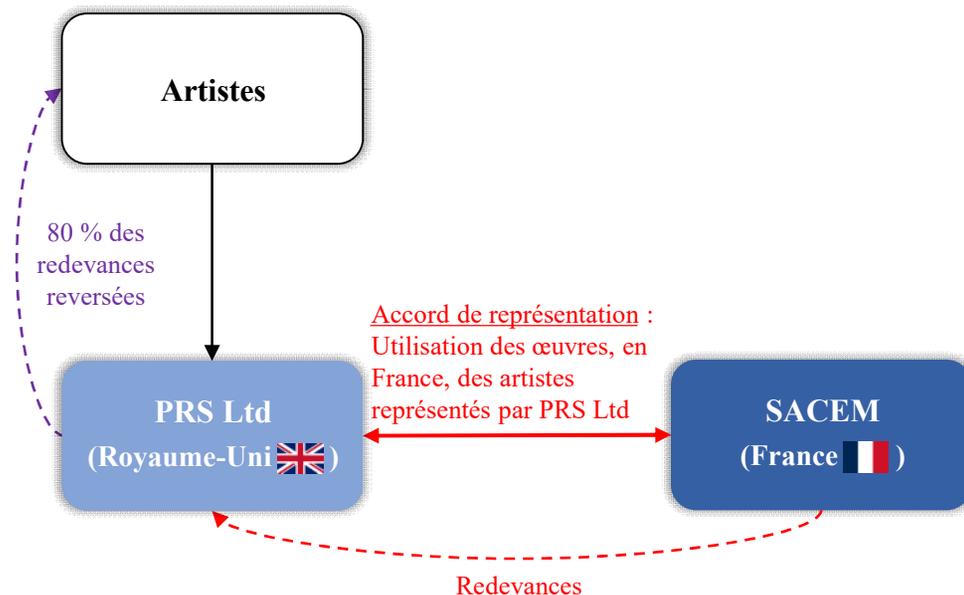
❖ PRS Ltd conteste car elle considère être le bénéficiaire effectif des redevances

#### • Position du CE :

→ PRS Ltd n'est pas le bénéficiaire effectif des redevances

❖ En principe, PRS Ltd a pour objet de collecter et de gérer les revenus perçus par ses artistes

❖ En pratique, 80 % des redevances doivent être reversées aux artistes



### ➤ Nombreux redressements sur la notion de bénéficiaire effectif

- **Tendance de l'Administration à refuser le bénéfice d'une RAS au taux réduit**

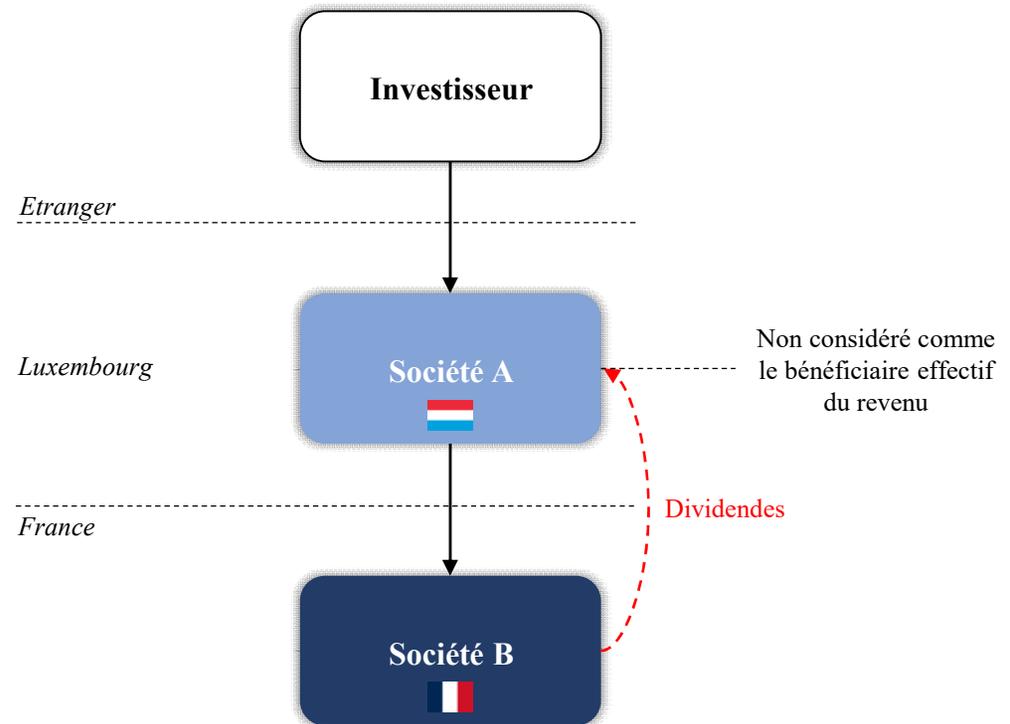
→ Elle considère que l'associé n'est pas le bénéficiaire effectif du dividende

- **Éléments significatifs :**

→ Détention de la Société A

→ Direction / Prise de décisions

→ Flux financiers



### ➤ CAA de Versailles, 8 février 2022, n° 19VE03571 (procédure d'abus de droit)

#### • Faits :

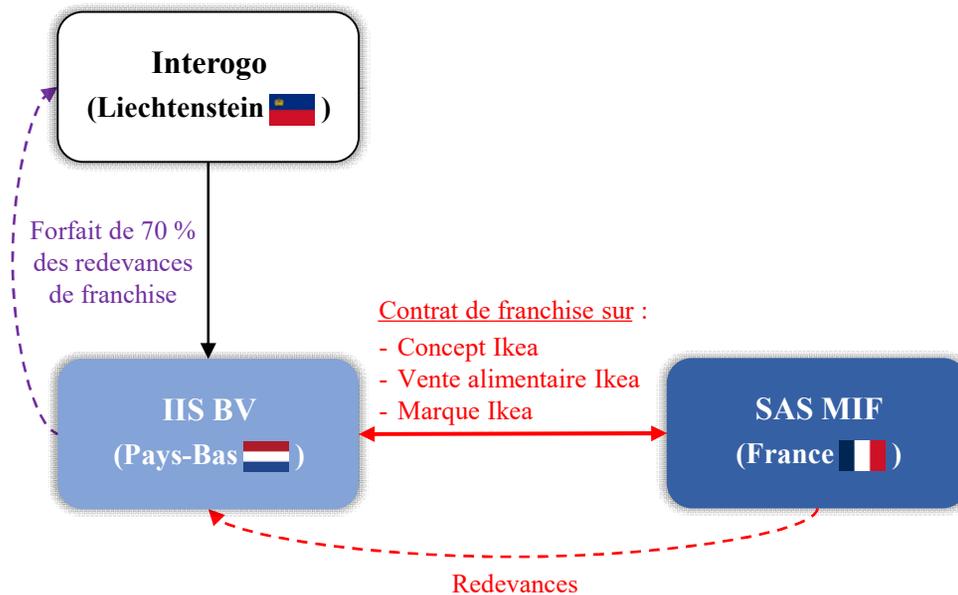
- Versement de redevances par la SAS MIF (société française) à IIS BV (société néerlandaise) au titre d'un contrat de franchise
  - ❖ Exonération de RAS (Article 12 de la convention fiscale franco-néerlandaise)

#### • Position de l'Administration :

- Abus de convention fiscale par interposition d'une structure masquant le bénéficiaire effectif

#### • Position de la CAA :

- IIS BV est bien le bénéficiaire effectif des redevances
  - ❖ IIS BV dispose de son propre personnel et de bureaux
  - ❖ IIS BV est propriétaire du concept de franchise Ikea
  - ❖ IIS BV dispose d'un magasin d'essai et d'un centre de formation pour le personnel des franchisés aux Pays-Bas
  - ❖ Le forfait de 70 % des redevances de franchise versé par IIS BV à Interogo ne porte pas exclusivement sur la marque Ikea



### ➤ CE, 20 mai 2022, n° 444451, Société Planet

#### • Faits :

→ Versement de sommes par la SAS Planet à Les Mills Belgium SPRL (puis Les Mills Euromed Limited) en contrepartie de la sous-distribution de programmes sportifs, élaborés par Les Mills International LTD

- ❖ Sommes non qualifiées de redevances et exonérées de RAS

#### • Position de l'Administration :

→ Le bénéficiaire effectif des redevances est Les Mills International LTD, qui percevait a priori directement ces redevances avant 2011

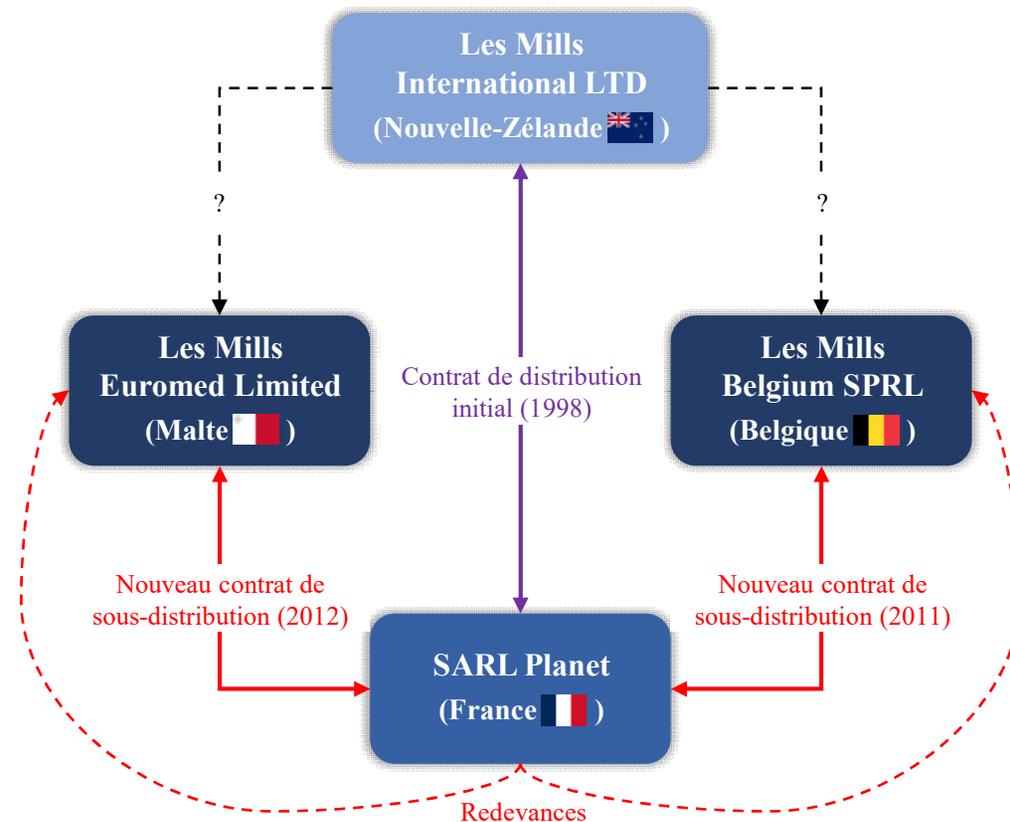
- ❖ RAS au taux de 10 % (application de la convention fiscale franco-néo-zélandaise)

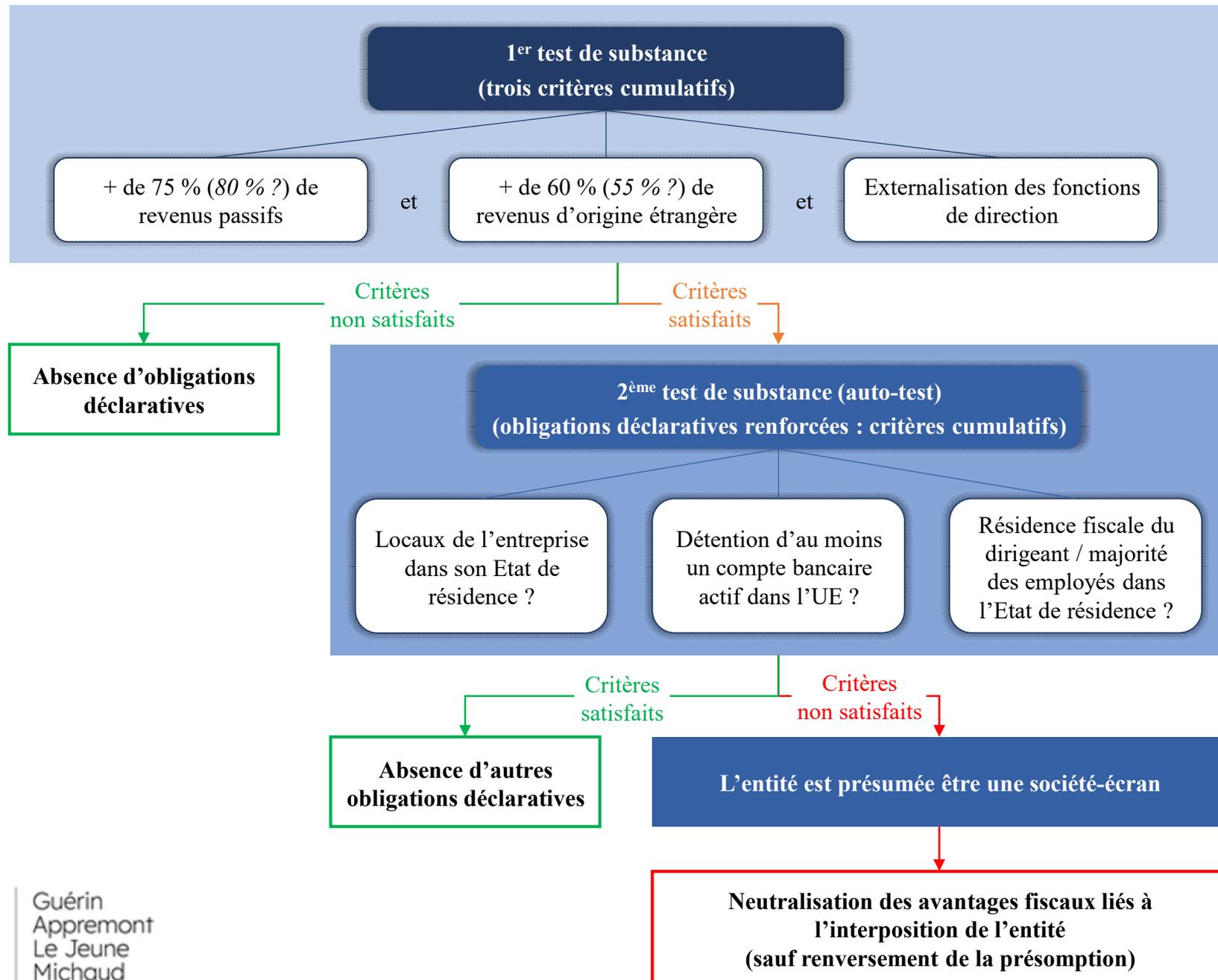
#### • Position du Conseil d'Etat :

→ Principe de l'applicabilité de la convention conclue entre la France et l'Etat de résidence du bénéficiaire effectif

- ❖ Peu importe que le flux transite par d'autres entités

→ Renvoi à la CAA le soin de déterminer si la société néo-zélandaise est bien le bénéficiaire effectif





### ➤ Principe :

- Taxe annuelle due par les entités juridiques détenant, directement ou indirectement, des biens immobiliers en France au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année et égale à 3 % de la valeur vénale de ces biens
- De nombreuses possibilités d'exonération existent : notamment, révélation de l'ensemble des chaînes de participation dans des sociétés ou autres entités juridiques (exonération non ouverte aux entités localisées dans des paradis fiscaux)

### ➤ Cas d'exonération des sociétés ou entités juridiques :

- Actifs immobiliers français < 50 % des actifs français
- Société cotée (négociations significatives et régulières des titres sur un marché réglementé)
- Société détenue par un Etat ou une personne morale contrôlée majoritairement par un Etat
- Siège situé dans l'UE, dans un Etat ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative ou une convention comportant une clause de non-discrimination et :
  - Détention < 100 000 € ou 5 % de la valeur vénale des immeubles, **ou**
  - Organismes de retraite/reconnus d'utilité publique / à gestion désintéressée, dont l'activité ou le financement justifie la propriété d'immeubles, **ou**
  - La société est une SPPICAV grand public (i.e. autre que professionnelle), **ou**
  - Déclaration annuelle ou engagement de communiquer certaines informations à l'Administration

➤ Cass. com., 12 octobre 2022, n° 20-14.073



- **Position de la Cour de cassation :**

→ Sont insuffisants pour justifier d'un changement d'actionariat :

- ❖ Extrait du registre des actions de la société
- ❖ Certification par un notaire (n'attestant que de la conformité d'un document à son original) ou attestation d'un notaire (ne reposant sur aucune autre recherche ou vérification que le registre des actions)

→ **Actes sous-seing privé ne pouvant corroborer la réalité économique de la cession**

➤ **Cass. com., 12 octobre 2022, n° 20-14.073**



- **Position de la Cour de cassation :**

→ Preuve par tout moyen ; notamment :

- ❖ Flux financiers
- ❖ Actes sociaux / déclarations déposés auprès des services publics locaux
- ❖ Documents authentifiés par un membre d'une profession réglementée

➡ **La Cour juge inopérant l'argument selon lequel le Luxembourg n'exige pas qu'une société publie spontanément au RCS les actes relatifs aux cessions d'actions, ni même qu'une société ne puisse pas procéder à une telle publication**

# Taxes d'urbanisme



Guérin  
Appremont  
Le Jeune  
Michaud

### ➤ Rappel des règles applicables

- **Opérations concernées ?**

- Travaux de construction, reconstruction ou agrandissement
- Aménagement ou installation
- Changement de destination d'un local exonéré en local soumis à la taxe (exemple : local agricole → logement)

- **Fait déclencheur ?**

- Délivrance de l'autorisation d'urbanisme de construire ou d'aménager, décision de non-opposition à une déclaration préalable

- **Montant de la taxe ?**



Pour 2023 :

- 886 €/m<sup>2</sup> hors IDF
- 1004 €/m<sup>2</sup> en IDF

Taux communal : 1 à 5 %

Taux départemental : ≤ 2,5 %

Taux régional (uniquement en IDF) : 1 %

### ➤ Ordonnance du 14 juin 2022, n° 2022-883 : transfert à la DGFIP de la gestion de la taxe

- **Exigibilité à la date d'achèvement des opérations imposables** (et non plus dans le délai de 12 et 24 mois à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme)
- **Éléments nécessaires à l'établissement de la taxe déclarés dans les 90 jours suivant son exigibilité** (et non plus dans le formulaire CERFA de demande de permis de construire)
  - Sauf en cas d'acomptes → éléments nécessaires à l'établissement des acomptes déclarés avant le 7<sup>ème</sup> mois suivant celui de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme
- **Création d'un système d'acomptes pour les projets ayant une surface taxable  $\geq 5\,000\text{ m}^2$** 
  - 1<sup>er</sup> acompte = 50 % du montant, exigible le 9<sup>ème</sup> mois suivant celui de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme
  - 2<sup>ème</sup> acompte = 35 % du montant, exigible le 18<sup>ème</sup> mois suivant celui de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme
- **Création d'une procédure de rescrit au 13 de l'article L 80 B du LPF**
  - Projets d'une surface taxable  $> 50\,000\text{ m}^2$

### ➤ **Décret du 26 août 2022, n° 2022-1188 – Article 344 N de l'Annexe III au CGI**

- Précise les modalités des obligations déclaratives incombant aux redevables de la taxe d'aménagement
  - Eléments d'identification du redevable et de l'opération imposable
  - Nature de l'opération
  - Numéro et date de délivrance du certificat d'urbanisme le cas échéant
  - Eléments permettant de déterminer les conditions d'application des exonérations
  - Etc.

➡ **Applicable aux déclarations afférentes aux opérations imposables résultant des demandes d'autorisation d'urbanisme initiales déposées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2022 (les demandes de permis de construire modificatif déposées restent soumises à l'ancien régime)**

### ➤ **Décret du 21 octobre 2022, n° 2022-1344 pris sur l'application de l'article L 80 B, 13°, du LPF**

- Détermine les modalités d'application de la procédure de rescrit prévue pour les projets d'une surface taxable > 50 000 m<sup>2</sup>

# Taxes d'urbanisme

## Taxe d'aménagement

---

### ➤ Opérations de reconstruction et d'agrandissement : quelle assiette ?

- Absence de disposition légale ou réglementaire → que prendre en compte ?
  - La surface créée ?
  - La surface nette créée (déduction de la surface démolie) ?

### ➤ CE, 25 mars 2021, n°431603 & CE, 31 mars 2022, n°460168

Nature de l'opération	Définition donnée par le CE	Assiette
<b>Reconstruction suite à démolition partielle ou total</b>	Démolition partielle ou totale des bâtiments existants et construction de nouveaux bâtiments	Taxe assise sur la totalité de la surface créée ( <u>sans déduction</u> de la surface supprimée)
<b>Agrandissement</b>	Opération ayant pour conséquence une augmentation nette de la surface d'un bâtiment préexistant	Taxe assise sur la surface créée, <u>déduction</u> faite de la surface le cas échéant supprimée
<b>Restructuration lourde</b>	Absence de définition pour la taxe d'aménagement	Incertitude... (car démolition le plus souvent du second œuvre)

# Taxes d'urbanisme

## Taxe pour création de bureaux – Les réserves attenantes

---

### ➤ Enjeu de qualification important !

→ Réserves attenantes = tarif de 143,44 €/m<sup>2</sup> à 0 €/m<sup>2</sup> en fonction de la circonscription

→ Réserves non attenantes = tarif de 15,60 €/m<sup>2</sup>

➤ **CE, 19 avril 2022, n°443039** : pour être qualifiés de réserves attenantes à des locaux commerciaux, « *les locaux concernés doivent à la fois se situer à proximité immédiate des locaux où est exercée l'activité de commerce ou de prestations de services et contribuer directement à cette activité* »

⚠ **La qualification de ces locaux peut être différente au regard du Code de l'urbanisme**

→ Exemple : Ajout de critères physiques non visés par la jurisprudence fiscale

# Taxes d'urbanisme

## Taxe pour création de bureaux – Les data centers

---

### ➤ CE, 11 octobre 2022, n° 463134

- **Faits** :

- Obtention d'un permis de construire pour un data center
- Assujettissement à la redevance pour création de bureaux (devenue taxe en 2016)
  - ❖ Demande de décharge : un data center ne peut être assimilé à des bureaux, locaux commerciaux ou de stockage

- **Position du Conseil d'Etat** :

- « *les données numériques traitées dans les locaux en litige ne constituent ni des produits, ni des marchandises, ni des biens, au sens du 3° du III de l'article 231 ter du code général des impôts* »
- Les matériels et infrastructures informatiques en fonctionnement ne permettent pas davantage cette assimilation
  - ❖ **Data center ≠ local de stockage**
    - **Pas de taxe pour création de bureaux !**
    - **Question de l'assujettissement à la taxe, des bureaux se situant au sein des data center**

### ➡ Réclamation possible pour les titres de perception perçus postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2021

- Jusqu'au 31 décembre 2023 pour les titres reçus en 2022

### ➡ Décision applicable à la taxe annuelle sur les bureaux !

- Réclamation possible jusqu'au 31 décembre de la 2<sup>ème</sup> année suivant celle de son versement, soit le 31 décembre 2023 pour la taxe annuelle acquittée en 2021

# Taxes d'urbanisme

## Taxe annuelle sur les bureaux – Les surfaces de stationnement

---

### ➤ CE, 20 octobre 2021, n°448562, Société Transports du Val d'Oise

- Exclusion des surfaces permettant l'accès aux emplacements de stationnement
  - voies de circulation
  - rampes d'accès
- Imposition des seules surfaces de stationnement **utiles à l'activité**
  - Contribution directe des surfaces à l'activité déployée dans les locaux à usage de bureaux

### ➡ Définition identique retenue par le CE concernant la taxe sur les surfaces de stationnement

→ CE, 15 novembre 2021, n°439014, Société Natixis Bail

### ➡ Arrêts repris par la doctrine administrative !

# Taxes d'urbanisme

## Taxe annuelle sur les bureaux – Création d'une nouvelle taxe dans le Sud

---

### ➤ Loi de finances pour 2023 – Article 231 quater du CGI

- **Création d'une taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement dans les départements suivants :**
  - **Alpes-Maritimes (06)**
  - **Bouches-du-Rhône (13)**
  - **Var (83)**
- Les tarifs sont fixés comme suit :

	<b>Tarif des départements du Sud (2023)</b>	<b>Tarif Ile-de-France (estimation 2023 : + 5,4 %)</b>
<b>Bureaux</b>	0,94 €/m <sup>2</sup>	5,01 €/m <sup>2</sup> à 24,95 €/m <sup>2</sup>
<b>Locaux commerciaux</b>	0,39 €/m <sup>2</sup>	2,26 €/m <sup>2</sup> à 8,55 €/m <sup>2</sup>
<b>Locaux de stockage</b>	0,20 €/m <sup>2</sup>	1,16 €/m <sup>2</sup> à 4,45 €/m <sup>2</sup>
<b>Surfaces de stationnement</b>	0,13 €/m <sup>2</sup>	0,79 €/m <sup>2</sup> à 2,81 €/m <sup>2</sup>

# TVA & Droits d'enregistrement



Guérin  
Appremont  
Le Jeune  
Michaud

### ➤ Option pour le groupe TVA

- **Possibilité d'opter pour un régime de groupe TVA avec effet à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023**

→ Option à formuler au plus tard le 31 octobre N-1

- **Option valable 3 ans**

→ Sauf exceptions, pas d'évolution du périmètre du groupe TVA pendant ces 3 années

→ Après, entrées et sorties possibles (évolutions en principe annuelles)

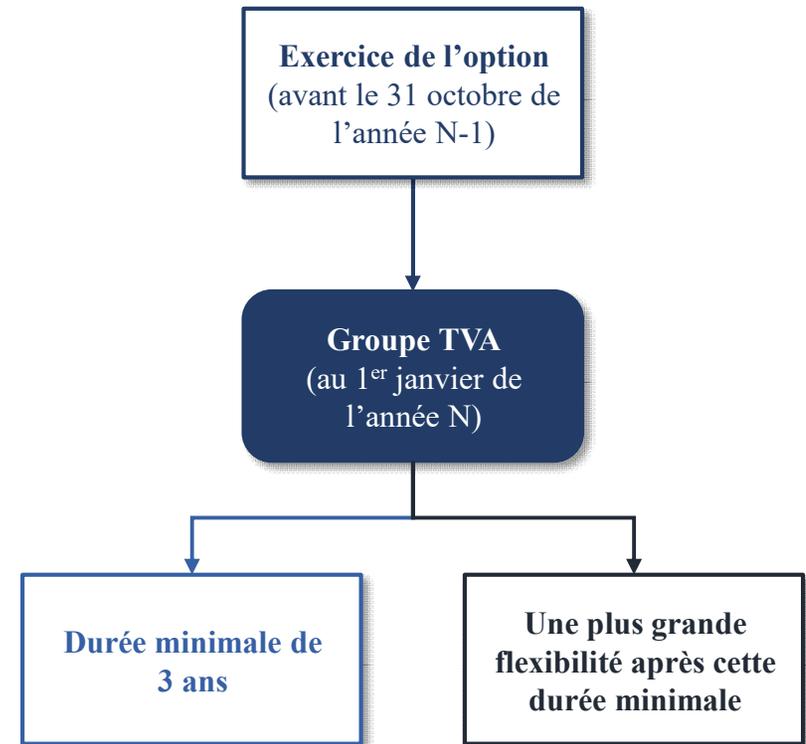
- **Désignation d'un représentant de l'assujetti unique**

→ Option globale formulée pour l'ensemble des membres (avec leurs accords) auprès de l'Administration

→ Option = déclaration de création d'entreprise

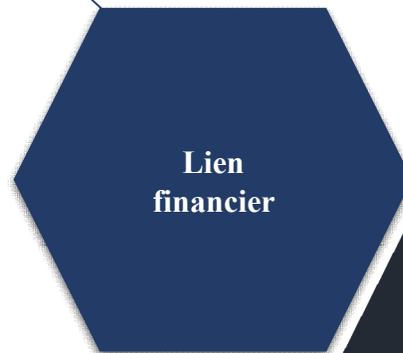
❖ **Éléments à fournir :**

- Formulaire de création de l'assujetti unique
- Accords des membres
- Déclaration du périmètre de l'assujetti unique



### ➤ Conditions de mise en œuvre :

Détention par une même personne juridique (assujettie ou non à la TVA) de plus de 50 % du capital ou des droits de vote des autres membres



Exercice :

- d'une activité principale de même nature
- d'activités interdépendantes, complémentaires ou poursuivant un objectif économique commun
- d'une activité réalisée en tout ou partie au bénéfice des autres membres



Être en droit ou en fait, directement ou indirectement, **sous une direction commune**

ou

**Organiser leurs activités en tout ou partie de manière concertée**

### ➤ Le groupe TVA en synthèse :

- Pour être membre de l'assujetti unique :
  - Nécessité d'être assujetti à la TVA
  - Nécessité d'être établi en France
  - Pas possible d'être membre de plusieurs groupes TVA
- Chaque membre de l'assujetti unique = un secteur distinct d'activité de l'assujetti unique
  - Les membres perdent la qualité d'assujetti
  - Les opérations « intragroupe » sont ignorées au regard de la TVA

### ➤ Quid dans le secteur immobilier ?

- Intérêt pratique pour compenser la collecte et la déduction de TVA : par exemple, groupe de sociétés de promotion immobilière
- Eviter d'inclure dans le groupe des sociétés réalisant des prestations au profit d'autres membres du groupe et ayant du personnel (impact au regard de la taxe sur les salaires) : par exemple, sociétés de management

### ➤ CE, 31 mai 2022, n° 451379, SA Anciens établissements Georges Schiever et fils

- **Le Conseil d'Etat procède à 2 constats :**

- Mauvaise rédaction de l'article 257 bis du CGI

- ❖ Ne reprend pas correctement la directive TVA qu'il est censé transposer

- Dans sa rédaction actuelle, l'article ne peut dispenser que des opérations soumises à la TVA (i.e. cessions d'immeubles neufs)

### ➤ Loi de finances pour 2023 : Nouvelle rédaction du 1er alinéa de l'article 257 bis du CGI

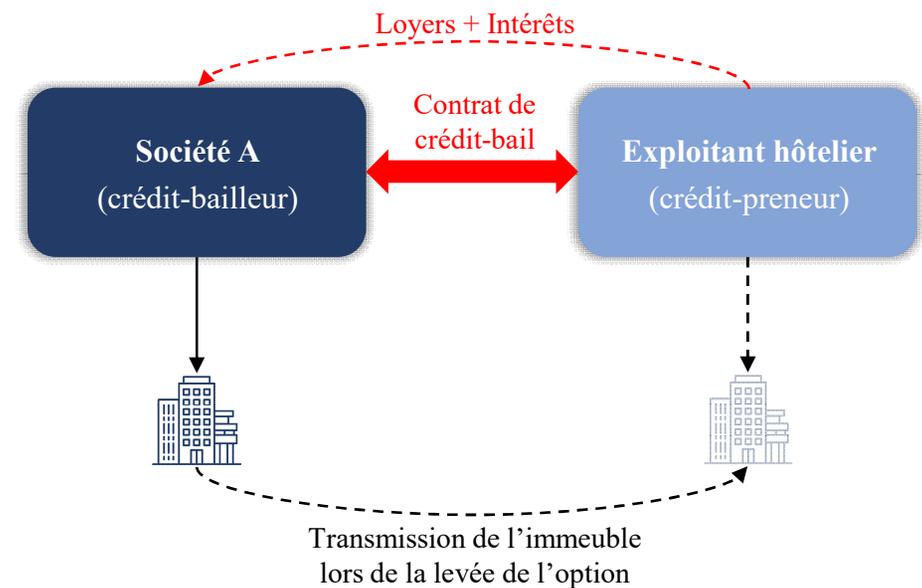
- « *Lors de la transmission à titre onéreux, à titre gratuit ou sous forme d'apport à une société d'une universalité totale ou partielle de biens effectuée entre redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, aucune livraison de biens ou prestation de services n'est réputée intervenir.* »

### ➤ Conséquences pratiques ?

- **Aucune réelle conséquence en principe (notamment, existence d'une doctrine administrative opposable)**
- **Veiller juste à ajuster la rédaction des actes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023**

### ➤ **Activité d'hôtellerie : réponse ministérielle Grau, 5 avril 2022, QE n° 35808, JOAN 05/04/2022**

- **Principe : identité d'activité entre le cédant et le cessionnaire**
  - Tolérance administrative jusqu'ici : pas d'exigence de **stricte** identité d'activité
- **En pratique** : délivrance de rescrits individuels par l'Administration confirmant cette position pour l'hôtellerie
  - Application de l'article 257 bis du CGI à la cession d'un immeuble loué à un exploitant hôtelier par le propriétaire/bailleur audit exploitant hôtelier/locataire
- **Réponse ministérielle Grau : semble mettre fin à cette pratique !**
  - Exclusion de l'application de l'article 257 bis du CGI dans le cas de la levée de l'option d'un contrat de crédit-bail immobilier par un exploitant hôtelier
    - ❖ **Motif** : l'activité de l'exploitant hôtelier est préexistante à la levée de l'option



### ➤ Nouvelle doctrine administrative : BOI-TVA-BASE-10-10-50, 28 décembre 2022, §230 et suivants

- **Reprend notamment à son compte plusieurs positions jurisprudentielles**

→ **Indemnité de résiliation anticipée versée au preneur** : CE, 27 février 2015, n° 368661, Catleya

- ❖ Soumise à la TVA lorsqu'elle rémunère la renonciation du locataire à son droit d'occuper le bien et qu'elle permet ainsi au bailleur de conclure un nouveau bail dans des conditions de marché plus avantageuses
  - CJUE, 15 décembre 1993, aff. C-63/92, Lubbock Fine & Co : alignement du régime d'exonération des indemnités de résiliation assujetties à la TVA sur celui des loyers
    - Loyers exonérés de TVA = indemnité de résiliation exonérée de TVA

→ **Indemnité de remise en état versée au bailleur**

- ❖ Soumise à la TVA
  - Rémunère une prestation de services rendue par le bailleur qui consiste à se substituer au preneur pour la réalisation des travaux de remise en état

→ **Indemnité d'immobilisation du bien pour la période des travaux versée au bailleur**

- ❖ Régime identique à celui de l'indemnité de remise en état

### ➤ Nouvelle doctrine administrative : BOI-TVA-BASE-10-10-50, 28 décembre 2022, §230 et suivants

- **Reprend notamment à son compte plusieurs positions jurisprudentielles**

- **Indemnité d'éviction prévue à l'article L145-14 du Code de commerce (refus de renouvellement du bail) :**

- ❖ Non soumise à la TVA

- **Indemnité versée au titre de l'occupation illégale :** CE, 30 mai 2018, n° 402447, Armor Immo

- ❖ Non soumise à la TVA

- Compense le préjudice causé au propriétaire des locaux du fait de l'occupation

- ❖ Extension à l'indemnité d'occupation illégale fixée par une clause pénale du bail

### ➤ Cour de cassation, chambre commerciale, 30 novembre 2022, n° 20-18.884

- **Faits** :

- Cession de l'usufruit temporaire des parts de la SCI NSG

- ❖ Droit fixe de 125 € acquitté

- Pour l'Administration, les droits étaient dus au taux de 5 %

- ❖ Raisonnement suivi par la Cour d'appel

- **Position de la Cour de cassation** :

- **La cession de l'usufruit de droits sociaux n'emporte pas mutation de la propriété des droits sociaux eux-mêmes**

- ❖ **Non application des droits d'enregistrement applicables aux cessions de droits sociaux**

- Décision conforme avec sa jurisprudence antérieure

- ❖ Avis du 1<sup>er</sup> décembre 2021, n° 20-15.164

⚠ **Solution non transposable aux cessions d'usufruit de biens immeubles !**

➡ **Réclamation possible jusqu'au 31 décembre 2023 pour les cessions réalisées en 2021**

# Autres actualités fiscales



Guérin  
Appremont  
Le Jeune  
Michaud

### ➤ CAA de Toulouse, 27 octobre 2022, n° 20TL01375

#### • Notion d'immeuble affecté à l'exploitation

→ Les immeubles affectés à l'exploitation s'entendent exclusivement des moyens permanents d'exploitation

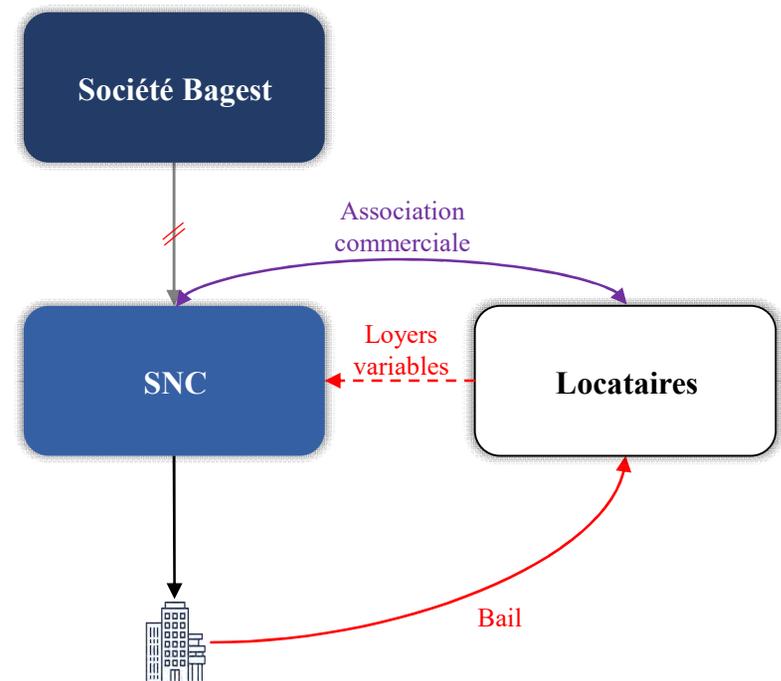
- ❖ à l'exclusion de ceux qui sont l'objet même de cette exploitation ou qui constituent des placements en capitaux

#### • Position de la CAA :

→ Les sociétés ont pour seule activité la location de locaux (activité civile)

→ Ne permet pas de regarder ces immeubles comme des moyens permanents d'exploitation de ces dernières :

- ❖ le fait que les loyers consentis comportent une part variable indexée sur le CA réalisé
- ❖ le fait que les sociétés bailleuses contribuent :
  - à la gratuité du stationnement automobile pour les clients
  - à la prise en charge de travaux d'aménagement
  - aux opérations de promotion du centre commercial



#### ➤ CE, 19 avril 2022, n° 442946 : notion de réinvestissement économique et location meublée

Activité d'hôtellerie

Activité éligible

Activité de para-hôtellerie

**Activité éligible**, sous réserve de rendre au moins 3 des 4 prestations suivantes en sus de l'hébergement :

- Le petit déjeuner
- Le nettoyage régulier des locaux
- La fourniture du linge de maison
- La réception (même non personnalisée) de la clientèle

Activité de loueur en meublé

**Activité non éligible**

- Sauf :
  - si l'activité est effectuée par le propriétaire dans les conditions de la para-hôtellerie
  - OU
  - si l'activité implique pour le propriétaire, « *alors qu'il en assure directement la gestion, la mise en œuvre d'importants moyens matériels et humains* »

**⚠ A défaut de précision concernant l'activité de loueur en meublé, la prudence est de rigueur !**

### ➤ CA de Paris, 24 octobre 2022, n° 21/00555

- **Titres d'une société holding mixte**

- Caractère principal de l'activité d'animation du groupe

- ❖ Lorsque la valeur vénale des titres des filiales animées représente plus de 50 % de l'actif de la société holding

- **Faits :**

- Donation des titres de la SA FR sous le régime de l'article 787 B du CGI

- ❖ Exonération de droits remise en cause car activité principalement civile (gestion de valeurs mobilières)

- **Position de la CA :**

- Rappel :

- ❖ le caractère principal de l'activité d'animation est caractérisé lorsque la valeur vénale des titres des filiales animées par la société holding représente plus de 50 % de son actif total

- ❖ la seule référence à l'actif brut immobilisé n'est pas pertinente

- **Que prendre en compte pour la détermination du caractère prépondérant de l'activité d'animation ?**

- ❖ **Seuls les titres détenus dans des filiales exerçant une activité opérationnelle que la société holding anime doivent être retenus**

- ⚠ **Les immeubles mis à disposition pourraient également être pris en compte (position ≠ de l'Administration fiscale)**

# CONTACT

---



## **PIERRE APPREMONT**

Associé

**T** +33 (0)1 86 64 11 13

**M** +33 (0)6 07 16 80 11

[pappremont@galm-avocats.com](mailto:pappremont@galm-avocats.com)

**GALM Avocats**

41 avenue de Friedland

75008 Paris



## **PAMÉLA LE JEUNE**

Associée

**T** +33 (0)1 86 64 11 26

**M** +33 (0)7 63 52 19 40

[plejeune@galm-avocats.com](mailto:plejeune@galm-avocats.com)

**GALM Avocats**

41 avenue de Friedland

75008 Paris



Guérin  
Appremont  
Le Jeune  
Michaud