

VEILLE FISCALE ET PATRIMONIALE – AVRIL, MAI ET JUIN 2024 :

Déclaration des locaux d'habitation ; Dutreil ; RCM ; IFI ; Plus-values professionnelles ; Taxe annuelle sur les logements vacants ; Option pour l'IS ; LF2024.

➤ **Gérer mes biens immobiliers : la tolérance en cas d'absence de déclaration prend fin en 2024**

Aux termes de l'article 1418 du CGI, les propriétaires de locaux affectés à l'habitation doivent déclarer à l'administration fiscale, sous peine de sanctions, à quel titre ils l'occupent ou l'identité des occupants s'ils sont occupés par des tiers, et ce, avant le 1^{er} juillet de chaque année.

Une réponse ministérielle, rendue le 27 février 2024, précise qu'à l'issue de cette première campagne déclarative, seuls 82 % des propriétaires ont déclaré les occupants de leur logement. Le défaut de déclaration des 18 % restants ne sera, pour autant, pas sanctionné. Toutefois, cette indulgence ne saurait perdurer ; à compter du 1^{er} janvier 2024, l'amende sera appliquée. Il ne faudra donc plus manquer de déclarer tout changement de situation d'occupation.

Pour en savoir plus, consultez [notre brève sur le sujet](#).
[RM M. Mounir Belhamiti, JOAN du 27 février 2024 n°7342](#)

➤ **Dutreil : mise à jour des commentaires BOFIP relatifs aux obligations déclaratives en cas d'interposition de sociétés**

La loi de finances pour 2019 a apporté de nombreuses modifications aux conditions d'application du régime Dutreil, au titre desquelles l'assouplissement des obligations déclaratives prévues aux articles 294 bis et 294 ter de l'annexe II au CGI.

L'administration fiscale avait alors soumis les commentaires relatifs à ce régime à une consultation publique ouverte du 6 avril 2021 au 6 juin 2021 mais n'avait, jusqu'au 4 avril 2024, pas encore modifié ses commentaires pour en tirer les conséquences.

Les nouveaux commentaires tirent les conséquences de la loi de finances pour 2019 qui avait supprimé l'obligation de fourniture d'une attestation annuelle pour ne la retenir qu'en cas de transmission des titres, expiration de l'engagement individuel de conservation ou demande de l'administration.

Pour en savoir plus, consultez [notre brève sur le sujet](#).
[BOI-ENR-DMTG-10-20-40-30](#)

➤ **RCM : L'option pour le barème de l'impôt sur le revenu est définitivement irrévocable !**

Depuis la loi de finances pour 2018, les revenus de capitaux mobiliers et les plus-values de cessions de valeurs mobilières des particuliers sont par principe soumis à une imposition forfaitaire globale de 30 % (12,8 % au titre de l'IR et 17,2 % au titre des PS). Cependant, le 2 de l'article 200 A du CGI permet aux contribuables d'opter de manière « *expresse et irrévocable* » pour l'imposition de ces revenus selon le barème progressif de l'IR. Concrètement, cette option est exercée au moment de la déclaration de revenus annuelle du contribuable.

Récemment interrogé sur cette disposition, le ministre de l'Économie avait confirmé que « *compte tenu du caractère irrévocable de cette option, le contribuable ne peut plus y renoncer, en cours de contrôle ou dans le délai de réclamation* » ([RM Klinkert n°3778, JOAN du 24 octobre 2023 p.9400](#)).

Le Conseil d'État dans son arrêt du 5 avril 2024 confirme la légalité du principe d'irrévocabilité de l'option pour le barème.

Pour en savoir plus, consultez [notre brève sur le sujet](#).
[CE, 8-3 chr, 5 avr. 2024, n°490411](#)

➤ **IFI – Les résidences principales détenues en SCI peuvent bénéficier d'une décote**

L'article 973 du CGI reconnaît l'application d'un abattement de 30 % sur la valeur vénale réelle de *l'immeuble* à déclarer lorsque celui-ci est occupé à titre de résidence principale par son propriétaire.

Sur ce point, le Conseil Constitutionnel avait validé la distinction opérée par la loi selon que le contribuable détient directement sa résidence principale ou par l'intermédiaire d'une société. Dans l'hypothèse d'une détention indirecte, l'abattement de 30 % est inapplicable (décision n°2019-820 QPC 17 janvier 2020).

À défaut de l'abattement susvisé, les propriétaires de SCI détenant leur résidence principale peuvent-ils prétendre à d'autres décotes ? Dans une récente décision, la Cour d'appel de Montpellier le confirme.

Pour en savoir plus, consultez [notre brève sur le sujet](#).
[CA Montpellier, 7 novembre 2023, n° 23/01048](#)

➤ **IFI : Un loueur en meublé professionnel peut-il être exonéré en cas de résultat déficitaire s'il s'agit de son activité unique ?**

Aux termes du 1° du V de l'article 975 du CGI, l'activité de location de locaux d'habitation loués meublés, exercée à titre principal, est considérée comme une activité commerciale – pouvant ouvrir droit à l'exonération d'IFI des actifs professionnels.

Une députée a interrogé le ministre de l'Économie afin de savoir si les contribuables qui réalisent plus de 23 000 € de recettes annuelles, alors que cette activité de loueur meublé professionnel est l'unique activité du foyer fiscal et qu'elle ne génère pas de bénéfice imposable au titre d'une année donnée, peuvent bénéficier ou non d'un tel régime d'exonération.

Après avoir rappelé les conditions permettant de bénéficier du régime du 1° du V de l'article 975 du CGI, le ministre répond sans surprise par la négative : « *Seuls les locaux loués meublés qui sont source de revenus pour le foyer et non de déficit sont éligibles au régime des actifs professionnels. Par conséquent, les locaux d'habitation loués meublés ou destinés à être loués meublés qui dégagent un résultat déficitaire ne peuvent ouvrir droit, pour leurs propriétaires, à l'exonération des actifs professionnels prévue à l'article 975 du CGI* ».

Pour en savoir plus, consultez [notre brève sur le sujet](#).
[RM Vidal, n°9897, JOAN du 9 avril 2024, p. 2808.](#)

➤ **Plus-values professionnelles – Le recours à un mandataire gérant pour exploiter son fonds de commerce exclut le bénéfice de l'exonération des petites entreprises tout comme la plus-value des particuliers !**

Aux termes de l'article 151 septies du CGI, les plus-values de cession des actifs immobilisés affectés à une exploitation professionnelle peuvent être exonérées totalement ou partiellement en fonction du chiffre d'affaires. Cette exonération est conditionnée à l'exercice d'une activité (commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole) à titre professionnel pendant plus de 5 ans.

Pour en bénéficier, le contribuable doit accomplir de manière personnelle, directe et continue des actes nécessaires à l'activité (excepté pour l'activité de loueur meublé dont la qualification d'exercice à titre professionnel relève en principe de critères quantitatifs).

La Cour administrative d'appel de Lyon a rendu une décision récente dans cette ligne jurisprudentielle en précisant qu'en recourant à un mandataire-gérant, un contribuable ne pouvait être considéré comme exerçant l'activité à titre professionnelle.

Pour en savoir plus, consultez [notre brève sur le sujet](#).
[CAA Lyon, 29 févr. 2024, n°22LY00414, Inédit au recueil Lebon](#)

➤ **Taxe annuelle sur les logements vacants : la nécessité de travaux importants pour rendre un logement habitable permet de faire échec à la taxation**

Aux termes de l'article 232 du CGI, les logements habitables non meublés mais pourvus d'un minimum de confort sont soumis à une taxe sur les logements vacants.

Cette taxation est conditionnée à la situation de l'immeuble (notamment être dans une commune concernée par un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements) et la période de vacance qui doit être supérieure à une année.

Elle n'est néanmoins pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable. La nécessité de réalisation de travaux importants pour rendre le bien habitable est-elle un motif de vacance « indépendant de la volonté du contribuable » peu importe ses capacités

financières ? Le tribunal administratif de Nantes a répondu par la positive dans un jugement du 15 mars 2024.

Pour en savoir plus, consultez [notre brève sur le sujet](#).
[TA Nantes, 4^e ch, 15 mars 2024, n°2007307](#)

➤ **Option pour l'IS – Assouplissement du formalisme imposé aux SARL à associé unique personne physique**

Selon l'article 8 du CGI, les sociétés à responsabilité limitée à associé unique sont en principe soumises à l'impôt sur le revenu. Par exception, une option pour l'impôt sur les sociétés peut être exercée selon les modalités fixées au 3 de l'article 206 du CGI.

En sus de l'exercice de l'option par notification auprès du service des impôts du lieu du principal établissement de la société dans le délai imparti à cet effet, deux autres voies ont également été consacrées par le Conseil d'État :

- l'option est réputée exercée lorsque la société a **coché la case prévue à cet effet sur le formulaire remis au centre de formalités des entreprises** dont elle dépend à l'occasion de la déclaration de sa création ou de sa modification, manifestant ainsi sans ambiguïté l'exercice de son option (CE, 30 déc. 2011, n° 342566, SARL Distribur).
- l'option est aussi valable dès lors que la **mention de l'assujettissement à cet impôt figure dans les statuts constitutifs de la société et qu'elle a, depuis sa création, déclaré ses résultats selon ce régime d'imposition.**

Dans cette continuité, c'est en faveur de la validité de la mention d'un tel assujettissement dans les statuts constitutifs d'une SARL à associé unique que s'est prononcé le Conseil d'État, dans son arrêt en date du 5 février 2024.

Pour en savoir plus, consultez [notre brève sur le sujet](#).
[CE 9^e et 10^e chambre 5 février 2024 SARL n°470324](#)

➤ **IFI – Publication des commentaires de l'administration fiscale sur les nouvelles règles découlant de la LF2024**

Le IV de l'article 973 du CGI a modifié les règles de prise en compte des dettes contractées par une société, répondant à une volonté d'aligner l'assiette de l'IFI en cas de détention directe ou via une société. Par des commentaires publiés le 5 juin 2024 sous la référence BOI-PAT-IFI-20-30-30, l'administration fiscale a apporté plusieurs confirmations aux questions que nous soulevions dans notre [bulletin](#) sur le sujet.

Pour en savoir plus, consultez [notre brève sur le sujet](#).
[BOI-PAT-IFI-20-30-30](#)

Rivière | Avocats | Associés

Contentieux fiscal & ingénierie patrimoniale



Marie-Bénédicte Pain



Lydie Bientz



Lucas Thieurmel



Emmanuelle Gesson



Manon de Saint-Léger