

# Alain Theimer Avocat aux Barreaux de Paris et de Luxembourg et Jacques Patron Expert immobilier près les Cours

7 juillet 2017

- ▶ **Location meublée et SCI :**

- ▶ La Cour d'Appel Administrative de Versailles a rappelé dans un arrêt rendu le 7 février 2017 que la location par une SCI d'une villa meublée à Ramatuelle durant la seule période estivale relève d'une activité commerciale rendant la société passible de l'impôt sur les sociétés

## ► SCI et usufruit des parts

- La Cour de Cassation (Chambre civile) dans un dernier arrêt en date du 22 juin 2016 (pourvoi 15-19471) a décidé que les réserves distribuées par une société, lorsque les parts sont démembrées, reviennent au seul nu-proprétaire sans possibilité, semble t'il, pour l'usufruitier d'exercer son quasi-usufruit sur ces sommes. Seules les distributions du résultat de l'exercice ont donc la nature de fruits civils qui reviennent à l'usufruitier
- Dans une décision antérieure de quelques jours du 24 mai 2016 (pourvoi 15-17788), la même Cour de Cassation (Chambre commerciale) avait pourtant jugé que le droit de jouissance de l'usufruitier s'exerce, sauf convention contraire entre celui-ci et le nu propriétaire, sous la forme d'un quasi usufruit, sur le produit de cette distribution, de sorte que l'usufruitier se trouve tenu d'une dette de restitution exigible au terme de l'usufruit et qui, prenant sa source dans la loi, est déductible de l'assiette de l'ISF jusqu'à la survenance de ce terme. L'administration n'a pas modifié sa doctrine contraire (BOI-PAT-ISF-30-60-20)

# France

---

- ▶ **SCI et transmission**
  - ▶ Valorisation des parts
  - ▶ Choix comptables
  - ▶ Donations démembrées

## ► SCI et réévaluation libre

- La cour administrative d'appel de Nantes a jugé le 16 février 2017 (n°15NT02314) qu'une société civile immobilière qui ne tient pas une comptabilité commerciale ne peut se prévaloir des dispositions de l'article L 123-18 du Code de commerce pour procéder à une réévaluation libre de la valeur de ses immeubles. Une réévaluation libre réalisée par une telle société sur ce fondement est donc inopposable à l'administration

## ▶ Immobilier et biens professionnels ISF versus Dutreil

- ▶ En matière d'ISF, les parts de SCI propriétaires d'un immeuble loué à une société « professionnelle » constituent un bien professionnel exonéré.
- ▶ L'article 787 B du CGI réduit l'assiette taxable des transmissions de titres de sociétés ayant une activité professionnelle au sens de l'ISF. L'administration ne semble pas avoir exclu que la donation de parts de telles SCI profite de l'exonération prévue par l'article 787 B. En sens inverse, ne figure nulle part la reconnaissance formelle d'une exonération qui s'appliquerait à la transmission de tels titres. Une réponse ministérielle Marini (Sénat 15 juillet 2004 p. 1570 n° 10021), certes non reprise dans la base BOFIP, a expressément écarté l'application du régime « Dutreil » dans cette hypothèse.

- ▶ **Apports cession et réinvestissement immobilier dans de la location saisonnière avec prestations para hôtelières CADF affaire 2016-06 ou dans un bien immobilier loué à une société « professionnelle » affaire 2015-23**

- ▶ **Bonnes et moins bonnes pratiques avec le fisc lors de contrôles**

- ▶ **Evaluation des biens ISF : immeuble - SCI - Français – étranger**
  - ▶ L'article 885 T ter du CGI prévoit que la valeur vénale des titres d'une société à prépondérance immobilière possédés par un non-résident à retenir pour le calcul de l'ISF est déterminée sans tenir compte des créances détenues, directement ou par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés interposées, par ce non-résident dans la société.
  - ▶ Par dérogation au principe selon lequel la valeur vénale des immeubles dont le propriétaire a l'usage est réputée égale à leur valeur libre de toute occupation, un abattement de 30 % est effectué, en matière d'ISF, sur la valeur vénale lorsque l'immeuble est occupé à titre de résidence principale par son propriétaire. Cette règle ne concerne ni les SCI, ni les étrangers

## ▶ Règles successorales internationales immobilier – SPI

- ▶ Sous réserve des dispositions des conventions internationales, sont passibles des droits de mutation à titre gratuit en France :

- tous les biens meubles ou immeubles situés en France ou hors de France lorsque le donateur ou le défunt a son domicile fiscal en France ;
- les biens meubles ou immeubles situés en France, lorsque le donateur ou le défunt n'a pas son domicile fiscal en France ;
- les biens meubles et immeubles situés en France ou hors de France reçus d'un donateur ou défunt domicilié hors de France par l'héritier, le donataire ou le légataire qui a son domicile fiscal en France et l'a eu pendant au moins six ans au cours des dix dernières années précédant celle au cours de laquelle il reçoit les biens.

- ▶ **Investissements immobiliers en France et notion de centre des intérêts économiques**
  - ▶ Le Conseil d'Etat considère dans sa jurisprudence, bien établie, que le centre des intérêts économiques est déterminé principalement par les revenus du contribuable en fonction du lieu de leur production
  - ▶ Dans un jugement du 2 février 2017, le TGI de Paris a jugé que pour l'ISF, le centre des intérêts économiques dépend du lieu où se trouve l'essentiel du patrimoine

- ▶ **Détention au travers d'une SCI – exemple des résidents belges et Luxembourgeois**
  - ▶ Belgique
    - ▶ La Cour de Cassation belge dans un arrêt du 29 septembre 2016 (F.14.0006.F) a modifié sa jurisprudence antérieure. De ce fait, l'associé résident belge d'une SCI française sera imposé une première fois en France au titre des revenus fonciers de la SCI, et une seconde fois en Belgique au titre d'une distribution de dividendes lors de l'attribution du bénéfice à l'associé.
    - ▶ « *Etant exclus du champ d'application des articles 3 et 15 de la convention franco-belge, les revenus distribués par une SCI à un associé résident belge personne physique ne peuvent être visés que par l'article 18 de cette convention, soit la disposition résiduaire qui attribue le pouvoir d'imposition à l'Etat de résidence du bénéficiaire* »

- ▶ **Détention au travers d'une SCI – exemple des résidents belges et Luxembourgeois**
  - ▶ Luxembourg
    - ▶ La Cour administrative d'appel dans une décision du 3 mai 2007 (22499C) a décidé que seuls les revenus fonciers courants des SCI françaises sont imposés en France (avec crédit d'impôt au Luxembourg), en revanche au titre de l'article 19 § 2 de la convention, les produits de participation sont imposés au Luxembourg (i.e. les plus-values de cession d'immeubles réalisées par les SCI).

- ▶ **Immobilier et prélèvements sociaux des non-résidents**
  - ▶ La saga de Ruyter
    - ▶ Pas de CSG pour les résidents UE avant 2016 (CJUE 26 février 2015 de Ruyter affaire 623/13) ;
    - ▶ Pas de CSG pour les fonctionnaires UE avant 2016 (CJUE Grande chambre 10 mai 2017 affaire C-690/15) ;
    - ▶ CSG pour les résidents non UE avant 2016 (QPC 15 décembre 2016 n° 401716) ;
    - ▶ En attente CJUE saisie d'une question préjudicielle pour les non UE par un arrêt CE du 25 janvier 2017 n° 397881
    - ▶ En attente pour la période postérieure à 2016

- ▶ **Représentant fiscal pour des résidents hors UE**
  - ▶ Pour les plus-values réalisées au titre des cessions intervenues depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, l'obligation de désigner un représentant fiscal ne s'applique plus lorsque le cédant est domicilié, établi ou constitué dans un Etat membre de l'Union européenne ou en Norvège ou en Islande.
  - ▶ Question de la clause de la nation la plus favorisée pour les autres contribuables
  - ▶ Problème de la taxe de 3% due l'année de la vente

- ▶ **Exonération de la plus-value de cession d'une résidence principale – délai**
  - ▶ L'administration fiscale estime que l'exonération de la plus-value de cession de la résidence principale disparaît dès le transfert du domicile fiscal à l'étranger (BOI-RFPI-PVINR-10-20-20150701)
  - ▶ Pourtant, le Conseil d'Etat (arrêt la Lieutenance du 7 mai 2014 n° 356328) a estimé qu'un délai de 22 mois n'est pas anormal pour vendre et bénéficier de l'exonération de la plus-value

# International

---

- ▶ SCI translucide ou opaque français - étranger