

FLASH SPECIAL DU 22 JUILLET 2013

Mireille Schröder
Avocate à la Cour de Paris
Fiscalité et Patrimoine
Membre de l'Institut des Avocats Conseils fiscaux
Tel : +49 (0) 211 291 46 98
Mob : +49 (0) 179 39 04141 ou +33 (0) 6 62 73 22 01
msconseil@web.de
<http://www.schroeder-avocats.fr/>

PATRIMOINE

✓ Pourquoi détenir votre bien immobilier par la biais d'une société civile immobilière (SCI) ?

D'un point de vue civil, la SCI :

- facilite la gestion d'un bien immobilier détenu entre plusieurs personnes,
- évite les situations conflictuelles générées par la détention d'un bien en indivision
- facilite l'acquisition d'un bien par un couple (marié, ou non).
- est une excellente solution pour acheter à deux dans des familles recomposées
- facilite la transmettre du bien à ses enfants,
- permet de placer en attendant l'entrée en vigueur du nouveau règlement européen en août 2015, de placer la transmission de votre bien sous la loi successorale de votre pays de résidence (ex : l'Allemagne) et éviter la réserve héréditaire française.

D'un point de vue fiscal, la SCI :

- permet de transmettre le bien immobilier à moindre valeur et de payer moins de droits de donation ou de succession que si l'immeuble avait été transmis directement.
- permet de bénéficier d'une décote de 10 à 15% sur la valeur des parts notamment en matière d'Impôt sur la Fortune
- Permet aux héritiers de bénéficier de l'antériorité fiscale de la SCI. Pour le calcul de la plus-value immobilière en cas de vente de l'immeuble on retiendra la date d'acquisition du bien par la SCI et non la date de la transmission des parts de la SCI aux héritiers, ce qui peut être source d'économies substantielles.

Nous attirons votre attention sur l'importance qu'il convient d'accorder à la rédaction des statuts de toute SCI. Un professionnel du droit peut vous accompagner dans les différentes étapes de création de votre société. Notre cabinet est à votre disposition pour répondre à vos questions sur ce sujet.

FISCALITÉ

✓ Plus-value et cession d'une (ex)résidence principale : une réponse ministérielle de Bercy floue

Plus-values immobilières: Il n'est pas possible de bénéficier de l'exonération, si au jour de la cession le bien n'est pas occupé par le cédant à titre de résidence principale. Combien de temps faut-il occuper un immeuble pour que ce dernier soit considéré comme étant une résidence principale ? C'est une question de fait répond Bercy ! De nombreux contribuables risquent donc d'avoir à croiser le fer avec le fisc sur cette question...

Texte de la question :

M. Jean-Luc Moudenc interroge M. le ministre de l'économie et des finances sur le régime fiscal des plus-values immobilières dans les circonstances suivantes : Un contribuable achète un appartement en France, l'occupe à titre de résidence principale pendant trois ans avant d'être muté à l'étranger. Pendant toute la durée de sa résidence à l'étranger pour motif professionnel, il loue son ancienne résidence principale et supporte en France l'impôt sur les revenus fonciers. Au retour en France et en raison de l'agrandissement de la famille, ladite résidence est vendue. **Cette vente peut-elle être considérée comme la vente de la résidence principale et, à ce titre, exonérée de l'imposition de la plus-value ?**

Dans la négative, il demande quelle nouvelle durée d'occupation personnelle serait nécessaire pour que la résidence en cause retrouve une qualification de résidence principale, soustraite en conséquence à l'imposition de la plus-value ?

Texte de la réponse :

*Conformément aux dispositions du 1° du II de l'article 150 U du code général des impôts (CGI), les plus-values réalisées lors de la cession du logement qui constitue la résidence principale du cédant au jour de la cession sont exonérées d'impôt sur le revenu et, par suite, de prélèvements sociaux. Cette exonération s'applique aux seuls contribuables fiscalement domiciliés en France. **Sont considérés comme résidences principales au sens du 1° précité du II de l'article 150 U du CGI, les immeubles ou parties d'immeubles constituant la résidence habituelle et effective du propriétaire. La résidence habituelle doit s'entendre du lieu où le contribuable réside habituellement pendant la majeure partie de l'année. Il s'agit d'une question de fait qu'il appartient à l'administration d'apprécier sous le contrôle du juge de l'impôt. En outre, il doit s'agir de la résidence effective du contribuable. A cet égard, une utilisation temporaire d'un logement ne peut être regardée comme suffisante pour que celui-ci ait le caractère d'une résidence principale susceptible d'ouvrir droit à l'exonération à ce titre. Lorsqu'un doute subsiste, le contribuable est tenu de prouver par tous moyens l'effectivité de la résidence. Par ailleurs, le logement doit être la résidence principale du cédant au jour de la cession. Ces conditions excluent les cessions portant sur des immeubles qui, bien qu'ayant constitué antérieurement la résidence principale du propriétaire, n'ont plus cette affectation au moment de la vente. Par suite, l'exonération ne s'applique notamment pas aux cessions portant sur des immeubles qui, au jour de la cession, sont donnés en location, sont occupés gratuitement par des membres de la famille du propriétaire ou des tiers ou sont devenus vacants.***

Ainsi, la cession de son ancienne résidence principale par un contribuable redevenu résident fiscal de France ne peut bénéficier de l'exonération prévue au 1° déjà cité du II de l'article 150 U du CGI lorsque cette résidence a été donnée en location et n'a plus été affectée depuis lors par l'intéressé à sa résidence principale.

Cela étant, dès lors qu'aucune condition tenant à la durée d'affectation à la résidence principale n'est exigée pour le bénéfice de l'exonération précitée, la réaffectation d'un logement à la résidence habituelle et effective du contribuable, et cela pour une durée suffisamment significative pour que la réalité de cette affectation ne puisse être remise en cause, est susceptible d'ouvrir droit, toutes conditions étant par ailleurs remplies, à l'exonération. Il s'agit toutefois d'une question de fait, appréciée au cas par cas par l'administration sous le contrôle du juge de l'impôt, en sorte qu'il ne peut être fixé in abstracto une durée d'occupation qui serait présumée suffisante pour emporter l'exonération sans examiner l'ensemble des circonstances de fait. En définitive, il ne pourrait être répondu plus précisément à l'auteur de la question que si, par l'indication du nom et de l'adresse du contribuable concerné, l'administration était en mesure de procéder à un examen plus précis de sa situation au regard des règles de droit applicables rappelées ci-dessus.

Commentaires :

La réponse à la première question est très claire. Il n'est pas possible de bénéficier de l'exonération, si au jour de la cession le bien n'est pas occupé par le cédant à titre de résidence principale.

La réponse à la seconde question est quant à elle beaucoup plus évasive. L'administration ne donne aucune précision quant à la notion de durée suffisamment significative.

De nombreux contribuables risquent donc d'avoir à croiser le fer avec le fisc sur cette question

✓ **Exonération des plus-values immobilières après 22 ans confirmée mais pas pour les prélèvements sociaux !**

A partir du 01 Janvier 2014 et probablement dès Septembre 2013, les plus values immobilières des immeubles bâtis pourraient être exonérées après 22 ans de détention (contre 30 ans depuis Février 2012 et 15 ans entre 2004 et 2012).

Les plus values des terrains à bâtir ne bénéficieraient elle d'aucun abattement pour durée de détention.

De surcroît, et de manière temporaire, **un abattement exceptionnel supplémentaire de 25% s'appliquera aux cessions réalisées entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014.**

Nous attendons toujours les modalités d'imposition des prélèvements sociaux entre 22 ans et 30 ans de détention de l'immeuble.

✓ **Les non-résidents peuvent bénéficier du régime de l'auto entrepreneur**

Le régime de l'auto entrepreneur s'applique aux non-résidents qui en respectent les conditions d'éligibilité. Le revenu fiscal de référence à ne pas dépasser en N-2 est déterminé à partir des seuls revenus de source française du foyer fiscal.

BOI-BIC-DECLA-10-40-10 n° 1 et 30

FISCALITÉ INTERNATIONALE

✓ **La nouvelle convention franco-suisse sur les successions a été signée le 11 juillet 2013**

Attention cet accord mettra fin à l'échange de lettres du 11 février 2010 et renforcera aussi la coopération mutuelle entre la France et la Suisse Le protocole additionnel prévoit en effet une entraide administrative renforcée entre les deux pays sur l'ensemble des questions fiscales. **Le ministre français a ajouté que cet accord est un premier pas vers la "révolution" que constitue l'échange automatique d'information.**

✓ **La France assignée en justice devant la CJUE pour fiscalité immobilière discriminatoire**

La Commission européenne a décidé de saisir la Cour de justice de l'Union européenne d'un recours contre la France pour discrimination dans le domaine de la fiscalité s'appliquant à des logements neufs. La réglementation française fait bénéficier les investissements dans des logements neufs situés en France de l'amortissement accéléré, mais n'étend pas cet avantage aux investissements similaires effectués dans un pays étranger.

Pour mémoire, les dispositions fiscales françaises (Amortissement Périssol, amortissement Besson, amortissement de Robien et amortissement Borloo neuf) permettent d'appliquer un amortissement accéléré aux logements neufs situés en France qui sont destinés à la location pendant une période minimale de neuf ans. Ces investissements bénéficient donc d'un traitement fiscal favorable.

En revanche, un contribuable français qui investit dans le logement locatif dans un autre État membre ou dans un pays de l'EEE ne peut bénéficier de l'amortissement accéléré, et ne peut donc pas profiter de ces avantages fiscaux.

Estimant que ces dispositions sont incompatibles avec la libre circulation des capitaux, puisqu'elles dissuadent les contribuables résidents d'investir dans des biens immobiliers situés à l'étranger, la Commission avait demandé à la France de modifier sa législation.

Dans la mesure où aucune modification n'a jusqu'ici été apportée à la législation française sur cette question, la Commission a décidé d'assigner la France devant la Cour de justice de l'UE.

Communiqué du 30 mai 2013 IP/13/473