



- Fiscalité -

❖ ***Plus-value de cession de titres reçus par donation : Dans quel cas peut-on déduire les droits de mutation ?***

Conseil d'État, 17 juin 2024, n° 488488 - Les Échos Publishing 14 août 2024

Dans une affaire récente, un contribuable avait reçu de ses parents- par donation-partage- la nue-propiété de titres, ces derniers s'étant réservé l'usufruit. Les parents donateurs avaient pris à leur charge l'intégralité des frais liés à l'acte de donation-partage, y compris les droits de mutation à titre gratuit (communément appelés « *droits de donation* »).

Quelques mois plus tard, ces titres avaient été cédés à un tiers, le prix de cession ayant été réemployé pour constituer une société civile ; le démembrement de propriété des titres avait été reporté sur les nouvelles parts sociales émises.

- **Règle fiscale :** *En cas de cession conjointe par le nu-propiétaire et l'usufruitier de leurs droits démembrés respectifs avec répartition du prix de vente entre les intéressés, l'opération est susceptible de dégager une plus-value imposable au nom de chacun des titulaires des droits démembrés. En revanche, lorsque le prix de vente est réemployé dans l'acquisition d'autres titres (report du démembrement), la plus-value réalisée au moment de la cession n'est imposable qu'au nom du nu-propiétaire.*

Au moment de la cession des titres, le nu-propiétaire avait acquitté l'impôt sur la plus-value en déduisant les droits de mutation qui avaient été pris en charge par ses parents lors de la

donation-partage. L'administration fiscale refusa en revanche cette déduction, refus confirmé ensuite devant le tribunal administratif puis devant la cour administrative d'appel.

Le nu-proprétaire porta le litige devant le Conseil d'État. Après avoir rappelé la règle en matière d'imposition en cas de démembrement de propriété, les juges de la Haute juridiction ont également rejeté la demande du nu-proprétaire. En effet, ils ont souligné que les droits de mutation acquittés par le donateur à l'occasion de la transmission à titre gratuit de droits sociaux ne sont pas déductibles du gain net imposé dans les mains du donataire à la suite de la cession de ces droits, dès lors que ce dernier ne les a pas lui-même acquittés.

- **Le nu-proprétaire imposé sur la cession de titres démembrés ne peut pas déduire les frais payés par l'usufruitier donateur.**

➤ **Notre Focus Ingénierie patrimoniale :**

- Il est d'usage que les frais et droits d'une donation soient pris en charge par le donateur, dans la mesure où l'avantage indirect ainsi consenti au donataire n'est pas considéré comme une donation.
- Néanmoins, dans le cas particulier d'une donation pré-cession, l'intérêt de faire supporter les droits (et également les frais) par les donataires est de majorer le prix de revient fiscal des titres donnés du montant des frais et droits de donation supportés par les donataires, diminuant ainsi une éventuelle plus-value future.

.....

❖ **Assurance-vie : la limite de 70 ans gravée dans le marbre ?**

Rép. Min. n° 283, JOAN du 4 juin 2024 - Les Échos Publishing du 29 août 2024

- **Règle fiscale :** Pour les versements effectués par l'assuré après 70 ans, les bénéficiaires des sommes correspondantes profitent d'un abattement (global) de 30 500 € sur les primes investies. La part excédant 30 500 € est soumise aux droits de succession selon le degré de parenté existant entre l'assuré et le bénéficiaire. Les produits générés par ces capitaux sont, quant à eux, totalement exonérés¹ (**Article 757 B du CGI**).

Lors d'une séance de questions à l'Assemblée nationale, un député a interpellé les pouvoirs publics dans le but de savoir s'il était envisagé de faire évoluer cette règle qui n'a pas changé depuis 1991. Or, en 30 ans, le taux d'inflation cumulé étant de 66,6 %, ce montant aurait dû passer de 30 500 € à 50 810 €. En outre, en France, l'espérance de vie a augmenté, puisqu'elle est passée de 72 ans en 1991 à 80 ans en 2022 pour les hommes, et de 81 ans à 85 ans pour les femmes.

¹ Hors prélèvements sociaux.

- **Réponse de Bercy** : le traitement fiscal réservé aux contrats d'assurance-vie est dérogatoire au droit commun des droits de mutation à titre gratuit. Dès lors, ni le rehaussement de l'abattement à 50 000 €, ni le relèvement à 75 ans de l'âge à compter duquel les primes versées ouvrent droit aux droits de mutation ne sont justifiés. Par ailleurs, ces mesures auraient pour effet d'accroître le coût du dispositif pour les finances publiques.
- **Par conséquent, il n'y a pas lieu de donner suite à ces propositions de modification des dispositions de l'article 757 B du CGI.**

.....

- Volet jurisprudentiel -

❖ *Location saisonnière de la résidence principale : la location ponctuelle entraîne une déduction partielle*

CAA Marseille, 11 juillet 2024, n° 22MA02210 (Fidroit)

Un contribuable avait mis en location sa résidence principale pendant la période estivale. Au moment de la déclaration sur les revenus, il avait déclaré l'ensemble des loyers issus de la location dans la catégorie des BIC, et porté en charges l'intégralité des charges afférentes à son logement.

L'administration fiscale refusa cette déduction intégrale, en rappelant le principe de proratisation des charges qui exclue celles afférentes aux périodes d'occupation.

En outre, elle a précisé que, lorsque le bien n'est pas loué l'entièreté de l'année, le contribuable est présumé s'en réserver la jouissance en dehors des périodes de location et ce, bien que des mandats de location donnés à des agences immobilières portaient sur une année entière.

La décision fut confirmée devant le tribunal administratif puis devant la cour administrative d'appel.

- **Cette décision administrative confirme la jurisprudence selon laquelle le propriétaire qui loue un logement dont il se réserve par ailleurs la jouissance temporairement dans l'année, ne peut pas déduire de son revenu imposable l'intégralité des charges afférentes à ce logement.**

➤ Règles fiscales :

Les revenus issus de la location meublée non professionnelle de la résidence principale détenue dans le patrimoine privé sont, par principe, imposés dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC)² :

- L'occupation à titre personnel n'est pas considérée comme un revenu ;
- Les loyers issus de la location sont imposables en totalité. Le logement étant meublé pour son usage personnel, il est également loué meublé donc les loyers sont imposables dans la catégorie des BIC.

Concernant les charges déductibles :

- **Au régime réel :**
 - Les charges de propriété (amortissements, intérêts d'emprunt, taxe foncière, etc.) ne sont pas déductibles ;
 - Les frais et dépenses attachés à la location (CFE, commission d'agence, frais d'annonces et consommations d'eau et d'énergie, charges de gestion) sont déductibles **au prorata de la durée effective de location, même si un mandat de location a été conclu sur l'année entière.**
- **Au régime micro-BIC :** un abattement est applicable sur le montant des recettes en totalité, sans proratiser l'abattement entre les périodes de location et d'occupation à titre personnel.

Nota bene : Cette décision concerne le cas où le bien est situé dans le patrimoine privé du propriétaire. En cas d'inscription du bien au bilan d'une entreprise, les loyers fictifs correspondant aux périodes d'occupation par le propriétaire doivent être intégrés aux revenus imposables.³

En contrepartie, l'ensemble des charges et amortissements sont déductibles sur la totalité de l'année.

➤ Avis pratique

Si le régime réel est souvent préférable au régime micro-BIC, dans le cas précis de la location d'un bien de jouissance une petite partie de l'année, le choix est moins évident. En effet, l'abattement applicable au régime micro s'applique en totalité, sans proratisation, et peut donc être supérieur aux charges proratisées du régime réel.

.....

² Jusqu'au 31 décembre 2026, il est possible de bénéficier d'une exonération d'IR et de prélèvements sociaux en cas de location saisonnière de sa résidence principale lorsque le produit de la location n'excède pas 760 € TTC/an.

³ En matière de micro-BIC, les loyers fictifs n'ont jamais à être réintégrés (BOI-BIC-DECLA-10-10-20 §10).

❖ *Loyers impayés : comment invoquer la solidarité des dettes ménagères entre époux ?*

Cassation civile 1^{ère}, 12 juin 2024, n° 22-17231 - Les Échos Publishing 06 septembre 2024

- **Dans le cadre d'une action en paiement de loyers impayés intentée contre des époux, c'est au bailleur de prouver que le logement loué sert bien à l'habitation du couple.**

Dans une affaire récente, une femme mariée avait conclu seule un bail d'habitation. Plusieurs mois après avoir quitté le logement, le divorce d'avec son mari fut prononcé. Le bailleur avait assigné les deux époux en paiement d'impayés d'annuités de loyers.

Saisie du litige, la cour d'appel avait condamné l'ex-mari à payer l'intégralité des arriérés de loyers. En effet, comme ce dernier n'avait pas rapporté la preuve qu'il ne résidait pas dans le logement loué, les juges avaient considéré que le bail d'habitation, bien que conclu au seul nom de l'épouse, avait été souscrit pour l'entretien du ménage, et avaient donc appliqué la solidarité des dettes ménagères.

La Cour de cassation censura la décision de la cour d'appel au seul motif qu'elle avait inversé la charge de la preuve.

Autrement dit, pour faire condamner l'ex-mari au paiement des loyers **-sur le principe de la cotitularité du bail et de la solidarité des époux au titre des dettes ménagères-** il appartenait au bailleur de démontrer qu'il occupait (même de façon intermittente ou temporairement) le même logement que son ex-femme, et non à l'ex-mari de prouver qu'il ne résidait pas dans le logement.

- ***Ce qu'il faut retenir :***

- Chacun des époux a le pouvoir de passer seul les contrats qui ont pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants. **Toute dette ainsi contractée par l'un oblige l'autre solidairement.**
- En outre, le droit au bail qui sert effectivement à l'habitation de deux époux est, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire, et même si le bail a été conclu avant le mariage, **réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux.**
- C'est à celui qui invoque la solidarité des dettes ménagères des époux d'apporter la preuve qu'il s'agit de la résidence commune des époux.

.....

❖ *Les critères d'appréciation du caractère manifestement exagéré de primes versées sur un contrat d'assurance-vie*

Cour de cassation, 1^{ère} chambre civile, n° 22-14.829, le 2.05.2024

En l'espèce, une mère a souscrit un contrat d'assurance-vie au bénéfice exclusif de sa fille. Au moment du règlement de la succession, le fils de la souscriptrice a demandé le rapport à la succession des capitaux décès sur le fondement de l'article L 132-13 du Code des assurances, ceci, afin qu'il en soit tenu compte dans le partage successoral.

La Cour de cassation censura l'arrêt de la Cour d'appel qui avaient jugé que les capitaux décès devaient être rapportés, en rappelant la nécessité de démontrer le caractère manifestement exagéré des primes selon les critères dégagés par la jurisprudence.

Au visa de l'article L 132-13 du Code des assurances, elle explique que « *les primes versées par le souscripteur d'un contrat d'assurance sur la vie ne sont rapportables à la succession que si elles présentent un caractère manifestement exagéré eu égard **aux facultés du souscripteur, un tel caractère s'appréciant au moment du versement, au regard de l'âge, des situations patrimoniale et familiale du souscripteur ainsi que de l'utilité du contrat pour celui-ci*** ».

La motivation de la Cour d'appel était insuffisante pour démontrer le caractère manifestement exagéré des primes. En effet, les juges s'étaient exclusivement focalisés sur les revenus du souscripteur pour apprécier ses facultés financières, alors qu'elles auraient dû l'être au vu de son patrimoine global (biens immobiliers, épargne) de l'âge, des situations patrimoniale et familiale de la souscriptrice, et de l'utilité du contrat pour celle-ci à la date de versement des primes.

Seule l'absence d'utilité du contrat a été soulevée, les autres critères n'ont pas été analysés. Les juges avaient également tenu compte d'éléments de contexte, comme la désignation de la fille bénéficiaire en qualité de curatrice juste avant un versement sur le contrat.

.....

- Info en bref, dernière minute -

❖ *Reconduction du dispositif d'encadrement des loyers*

Décret n° 2024-854 du 24 juillet 2024, JO du 31 - Les Échos Publishing 04 septembre 2024

- Le dispositif limitant l'augmentation des loyers d'habitation **dans les zones tendues**- c'est-à-dire là où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement- a été **reconduit jusqu'au 31 juillet 2025**.

En pratique, ce dispositif s'applique dans plusieurs cas de figure.

1/ : lorsque le bail d'habitation fait l'objet **d'un renouvellement**, le bailleur ne peut augmenter le loyer que s'il est sous-évalué par rapport au prix du marché. Dans ce cas, l'augmentation ne doit pas dépasser :

- 50 % de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer appliqué au précédent locataire ;
- ou 15 % du coût réel des travaux d'amélioration ou de mise aux normes réalisés depuis le dernier renouvellement du bail si le montant de ces travaux équivaut au minimum à celui de la dernière année de loyer.

2/ : en cas de **nouvelle mise en location** après moins de 18 mois d'inoccupation (et pour les baux signés depuis le 1er juillet 2024), le bail doit mentionner le montant du loyer appliqué au dernier locataire.

- Si aucune révision n'est intervenue au cours des 12 derniers mois, le loyer peut être augmenté en fonction de la variation de « l'indice de référence des loyers », appelé aussi IRL.
- Si l'ancien loyer est sous-évalué, l'augmentation ne doit pas dépasser 50 % de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer appliqué au précédent locataire.

Si des travaux importants ont été réalisés depuis le départ de l'ancien locataire, le bailleur peut, là encore, revoir à la hausse le montant du loyer.

Pour une mise en location après 18 mois d'inoccupation, le propriétaire fixe librement le montant du loyer d'un logement classé A, B, C, D ou E.

Nota bene : dans certaines agglomérations (Paris, Bordeaux, Lille...), ce dispositif est couplé avec le dispositif d'encadrement des loyers, dans lequel les bailleurs doivent fixer leur loyer dans une fourchette définie chaque année par arrêté préfectoral.

Vos interlocuteurs habituels sont à votre disposition pour tout complément d'information :

François Genovese : 01 76 62 35 39

Bernard Sacau : 01 76 62 35 31

Stéphane Pezeril : 01 76 62 35 36

Catherine Demontrond : 01 76 62 35 15

La présente note est destinée exclusivement et à titre informatif aux clients d'aca. Les informations contenues dans ce document ne prétendent pas à l'exhaustivité. Elles ne peuvent ni se substituer à des avis spécifiques sur des situations particulières ni tenir lieu de conseil ou d'avis juridique. Pour toute question relative aux informations présentées, le lecteur est invité à se rapprocher de ses consultants habituels. La responsabilité d'aca ne saurait être engagée sur le fondement des informations figurant dans cette note ou du fait de sa diffusion autorisée ou non auprès de tiers.