

En partenariat avec



Société de Conseil en Gestion de Patrimoine
Assurance RCP n° 127 124 888, MMA Entreprise
RCS Paris 508 641 368

- Fiscalité -

❖ *Tolérance fiscale pour l'imposition des revenus 2023 issus de la location des meublés de tourisme*

(BOFiP BOI-BIC-CHAMP-40-20 le 14 février 2024)

- *Pour rappel, la loi de finances pour 2024 a durci le régime fiscal micro-BIC applicable aux meublés de tourisme (locations dites « Airbnb ») avec un effet rétroactif aux revenus perçus en 2023. Néanmoins, le Gouvernement a rapidement décidé d'ajourner l'application de la mesure, adoptée par erreur en raison d'incohérences conduisant à un éloignement des effets originels escomptés. (Voir notre précédente Lettre patrimoniale Fin d'année 2023).*

Le 14 février 2024, l'administration fiscale a admis que les contribuables puissent continuer à appliquer aux revenus de 2023 les dispositions fiscales antérieures à la loi de finances pour 2024 afin de « limiter les conséquences d'une application rétroactive de cette mesure à des opérations déjà réalisées ». **Les loueurs de meublés non classés pourront ainsi continuer à bénéficier des limites de 77 700 € et de l'abattement de 50 % pour leurs revenus de l'année 2023.**

- Toutefois, un **recours pour excès de pouvoir** a été porté devant le Conseil d'État par un groupe de sénateurs jugeant cette tolérance administrative illégale et que la préservation de cette niche fiscale représentait un manque à gagner élevé pour les

finances publiques. Il faut donc espérer que les juges se prononcent sur la question avant la période de déclaration des revenus 2023 !

- En parallèle, **un projet de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif** a été adopté le 29 janvier par l'Assemblée nationale en première lecture. Les mesures portées par cette proposition prévoiraient :
 - Un abaissement à 30 % de l'abattement fiscal pour les meublés de tourisme classés (label de qualité, allant de 1 à 5 étoiles), dans un plafond de revenus locatifs annuels de 30 000 euros (contre 71% et un plafond de 188 700 euros aujourd'hui).
 - Un abattement supplémentaire en revanche de 41% dans les zones rurales et les stations de sport d'hiver, sous réserve que le chiffre d'affaires ne dépasse pas 50 000 euros.

.....

❖ *Location meublée et non-résident*

(RM RENAUD-GARABEDIAN, JOAN 4 janv. 2024, question n°07040)

En matière de location meublée, il existe deux statuts selon que l'activité est ou non exercée à titre professionnel (**LMP / LMNP**).

L'activité est exercée à titre professionnelle (LMP) dès lors que sont cumulativement respectées les deux conditions suivantes :

- Les recettes annuelles retirées de l'activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal sont supérieures à 23 000 € TTC,
- Ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'IR¹.

Cet exercice à titre professionnel implique en outre que **le loueur participe personnellement, directement et continûment à l'activité**.

Un parlementaire avait interrogé le gouvernement sur la situation du loueur en meublé non-résident qui aurait conservé un bien en France. Pour reprendre son exemple, on peut imaginer que ce loueur louerait le logement durant son absence ; il y a de fortes chances que les recettes annuelles, si elles dépassent 23 000€, dépassent largement les autres revenus soumis à l'impôt sur le revenu de source française dès lors que le loueur, exerçant son activité professionnelle à l'étranger ne disposera bien souvent d'aucun autre revenu en France.

⇒ Ainsi, le parlementaire explique que le non-résident basculera vers le statut de loueur en meublé professionnel (LMP), qui peut se révéler moins favorable que le statut

¹ Pour la détermination de ces revenus, sont pris en compte : les traitements et salaires au sens de l'article 79 du CGI, les bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, les bénéfices agricoles, les bénéfices non commerciaux et les revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62.

LMNP à différentes échelles. Aussi, il sollicite le Gouvernement sur la possible **prise en compte des revenus professionnels de source étrangère**.

- ⇒ S'appuyant sur une lecture stricte de l'article 4A du CGI, qui prévoit pour les non-résidents fiscaux une imposition à l'impôt sur le revenu pour les seuls revenus de source française, le Gouvernement exclut la prise en compte des revenus de source étrangère, non imposés en France, pour établir une comparaison avec les recettes de location meublée perçues.

Le Gouvernement confirme ainsi la validité de la situation fiscale actuelle. En dépit de revenus de source française quasi-inexistants en France, et dès lors que les deux conditions sus-énoncées sont respectées, **l'activité de location sera considérée comme exercée à titre professionnel par l'usager non-résident**.

- Volet jurisprudentiel -

❖ Testament et insanité d'esprit

(Cass. 1ère Civ., 7 févr. 2024, n°22-12.115)

Un défunt laisse pour lui succéder sa fille et un testament olographe désignant son auxiliaire de vie, ainsi que la compagne de son fils prédécédé légataire d'un ensemble immobilier. La première renonça au bénéfice de son legs, la deuxième en revanche demanda la délivrance de son legs auprès de la fille du défunt, laquelle s'y opposa au motif que le testament était nul en raison de l'insanité d'esprit de son auteur.

Les juges du fond prononcèrent la nullité du testament au regard de plusieurs arguments avancés par la fille du défunt qui traduisaient pour la Cour d'appel la vulnérabilité du *de cuius*, à savoir :

- L'existence de « brouillons » datés et non datés rédigés tant de la main de la fille du défunt que d'autres mains quelques semaines avant le testament relatant une vente viagère de l'ensemble immobilier, un legs du bien mais également un projet de révocation du legs ;
- Le recopiage du mandat de vente par le de cuius avec des erreurs sur le prix du bouquet au profit de son auxiliaire de vie ;
- L'existence d'un certificat médical postérieur d'une année à la rédaction du testament révélant l'existence d'un accident vasculaire cérébral passé inaperçu,
- Des erreurs dans l'exposé testamentaire qui comporte deux fois le prénom de la compagne de son fils prédécédé, légataire et, une absence du prénom et de la mention « Madame » pour la désignation en tant que légataire de son auxiliaire de vie.

La compagne du fils prédécédé fit un pourvoi en cassation en vue d'écarter l'insanité d'esprit du testateur au moment de l'acte, et reconnaître ainsi la validité du testament.

La Cour de cassation cassa l'arrêt d'appel en application combinée des articles 414-1 (droit de la majorité et des majeurs protégés) et 901 (droit des libéralités) du Code civil, et écarta l'insanité d'esprit du défunt :« *En se déterminant ainsi, par des motifs impropres à caractériser l'état d'insanité d'esprit du défunt au moment de la rédaction du testament, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.* »

- L'altération des capacités intellectuelles du testateur est **une question des faits** qui relève de l'appréciation souveraine des juges du fond.
- En raison du caractère factuel de la problématique, la jurisprudence est abondante et démontre toute la difficulté à prouver l'existence simultanée d'une altération des facultés mentales du disposant, soit habituelle soit accidentelle, au moment de la rédaction. Le testament pouvant en lui-même ne pas comporter la preuve d'un trouble mental, l'insanité d'esprit pourra être prouvée par tous moyens.

.....

❖ Revenus fonciers :
La délicate distinction entre travaux d'amélioration
Et travaux de reconstruction

(TA Rouen, 25 oct. 2023, N° 2201392)

L'article 31 du Code Général des Impôts encadre la nature des charges admises en déduction dans le cadre de la détermination du revenu net foncier.

Sur le plan des travaux :

- Les dépenses de **réparation ou d'entretien** incombant au propriétaire sont admises en déduction.
- Les dépenses d'**amélioration** par principe non-déductibles, le deviennent lorsqu'elles sont afférentes à un local à usage d'habitation. Si celles-ci sont effectuées sur un local à usage professionnel, elles seront déductibles seulement si elles permettent de faciliter l'accès aux personnes en situation de handicap ou, si elles protègent des effets de l'amiante.
- Enfin, les dépenses de **construction, reconstruction ou d'agrandissement** ne sont pas admises en déduction.

La distinction entre les dépenses d'amélioration et celles de construction, reconstruction ou d'agrandissement est délicate. Comme il est habituel en matière fiscale, **c'est une question de fait** qui relève de l'appréciation des juges du fond.

Une importante jurisprudence et doctrine administrative sont venues ainsi dessiner une grande partie des contours de cette distinction en définissant les dépenses entrant et exclues du champ de la déductibilité.

Dans la présente espèce, des contribuables avaient fait l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation au travers d'une SCI. Ils avaient par la suite entrepris des travaux dedans afin de

créer plusieurs appartements. Les travaux comprenaient entre autres « *le démontage de cloisons et d'une façade de cheminée, la pose de cloisons supplémentaires, de plafonds sur suspente, de blocs portes et de portes, de matériaux d'isolation, d'équipements de cuisine, de salle de bain et de cabinets, et des prestations de maçonnerie, de peinture, de plomberie et d'électricité* ».

Ces travaux avaient généré un déficit fiscal reportable sur quatre années consécutives. Or, l'Administration remis en cause la déductibilité d'une partie des travaux, en arguant du fait que, par leur ampleur, ils constituaient en réalité des dépenses de reconstruction non déductibles, entraînant une restructuration totale de l'immeuble (augmentation du nombre d'unités d'habitation, modification du cloisonnement, création d'ouvertures, rapport entre le coût des travaux et coût d'acquisition du bien). Elle notifia des propositions de rectification à la SCI et aux associés.

Contestant le redressement, les contribuables l'assignèrent en justice estimant que les charges avaient été déduites à bon droit.

- Le Tribunal administratif fit droit à leur demande estimant que l'augmentation du nombre d'unités d'habitation et le réaménagement interne de l'immeuble ne constituaient pas une reconstruction, mais **des travaux d'amélioration déductibles**, dans la mesure où les travaux n'avaient pas apporté une modification importante au gros œuvre de l'immeuble, ni augmenté le volume ou la surface habitable de celui-ci.

- *Info en bref, dernière minute* -

❖ *Vers une nouvelle réforme du DPE ?*

(Annonces du ministre de l'Économie du 23 janvier 2024)

La loi Climat du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique a instauré un calendrier progressif d'exclusion des logements consommateurs d'énergie.

L'article 160 de cette loi prévoit en effet que, selon leur diagnostic de performance énergétique (DPE), certains logements ne puissent plus être loués (sauf à être rénovés).

Ces logements, considérés non décents, seront exclus du parc locatif selon le calendrier suivant :

- Logements classés G : exclusion en 2025
- Logements classés F : exclusion en 2028
- Logements classés E : exclusion en 2034

Lors d'un déplacement à Viry-Châtillon, le Ministre de l'Économie a indiqué vouloir réformer le DPE, considérant que « *tout ce qui a été décidé avant la hausse des taux*

mérite d'être regardé à nouveau à l'aune de cette crise. Ce qui était possible lorsque l'argent était disponible devient impossible avec des taux aussi élevés. Il faut être très pragmatique et regarder si on peut décaler les calendriers. »

Les enjeux sont importants : l'Observatoire national de la rénovation énergétique (ONRE) avait estimé en 2022 que 7,2 millions de logement devaient être considérés comme des passoires thermiques (soit 17 % des résidences principales).

Il se fonde notamment sur une étude publiée par le Conseil d'analyse économique (CAE) du 10 janvier 2024 qui souligne que, s'il existe bien une progressivité de la consommation réelle en fonction de la performance énergétique des logements, cette progressivité est beaucoup moins forte que la consommation théorique du DPE. L'étude révèle également que la précision du diagnostic varie fortement selon la surface du logement : *« comme les besoins énergétiques sont calculés en fonction de la surface déperditive du logement (sol + murs extérieurs), puis rapportés à la surface au sol, cela produit mécaniquement une étiquette DPE plus faible pour les petites superficies où le rapport surface déperditive/surface au sol est plus élevé. »*

.....

Selon la Banque de France, la mensualisation **du taux d'usure** n'est plus nécessaire. Sa fixation redevient donc trimestrielle.

Depuis le 1^{er} janvier, le taux d'usure pour les prêts de 20 ans et plus est de **6,29 %**.

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.