



## - Fiscalité -

### ❖ *IFI : Exclusion de la qualification de biens professionnels exonérés pour les locaux meublés dégageant un déficit*

*Question de l'Assemblée nationale n° 9897, réponse publiée le 9 avril 2024*

La question posée au ministre de l'Économie et des Finances était la suivante : Les biens immobiliers, affectés à une activité de location de locaux d'habitation loués meublés dégageant un résultat déficitaire, peuvent-ils être exonérés au titre de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) ?

Préalablement à sa réponse, le Ministre a rappelé que les biens et droits immobiliers exonérés d'IFI sont ceux affectés à l'exercice d'une activité principale industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale du redevable ou des membres de son foyer fiscal (art. 975 du CGI). Les activités relevant de la gestion de son propre patrimoine immobilier en sont donc exclues.

Par exception, l'exercice d'une activité de location de locaux d'habitation loués meublés par les personnes physiques est considéré comme une activité commerciale pour l'application du régime d'exonération d'IFI, à condition :

- qu'elles réalisent plus de 23 000 € de recettes annuelles,
- et retirent de cette activité plus de 50 % des revenus à raison desquels le foyer fiscal est soumis à l'IR dans les catégories des traitements et salaires, bénéfices industriels

et commerciaux, bénéfiques agricoles, bénéfiques non commerciaux, revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI.

S'agissant de cette dernière condition, c'est le bénéfice commercial net annuel dégagé par l'activité de location meublée qui doit être comparé avec le revenu net, c'est-à-dire après déduction des charges et abattements, du foyer fiscal dans les catégories d'imposition précitées, y compris le bénéfice tiré de la location ».

⇒ Il a été répondu que, « *la condition de seuil de 50 % n'a de pertinence que par comparaison des revenus issus de la location meublée avec d'autres revenus catégoriels. En présence d'une activité de loueur en meublé générant des recettes annuelles supérieures à 23 000 €, mais dont le résultat est déficitaire, la condition de seuil de 50 % du revenu ne peut être considérée comme remplie* ».

➤ De fait, les biens immobiliers affectés à une activité de location de locaux d'habitation loués meublés dégagant un résultat déficitaire ne peuvent donc pas bénéficier de l'exonération IFI au titre des biens professionnels.

.....

### ❖ *L'irrévocabilité de l'option pour l'imposition des revenus mobiliers au barème progressif de l'IR*

*CE, 5 avril 2024, n°490411*

Par principe, les revenus mobiliers (dividendes et intérêts notamment) sont soumis au **prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux global de 30 %<sup>1</sup>**.

Le contribuable a toutefois **la faculté** - sur option expresse et irrévocable - de soumettre l'ensemble de ces revenus **au barème progressif de l'IR**. Cette option doit être expressément formulée sur la déclaration d'ensemble de revenus, au plus tard avant l'expiration de la date limite de déclaration. Elle doit être exercée de manière globale pour l'ensemble des revenus entrant dans le champ de l'IFU, imposables au titre de la même année.

Des tempéraments ont toutefois été apportés dans 2 cas :

1/ dans le cadre du droit à l'erreur, les contribuables qui n'ont pas spontanément opté pour l'imposition au barème progressif au moment de leur déclaration de revenus peuvent le faire en formant une demande *a posteriori*, sans pénalité.

2/ Dans l'hypothèse où un contrôle fiscal conduit à la rectification de revenus entrant dans le champ du PFU, le contribuable peut opter pour l'imposition au barème de ces revenus.

---

<sup>1</sup> 12,8 % auxquels s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %.

Dans ce cas, l'option portera sur le montant des revenus et gains rectifiés, ainsi que sur ceux initialement déclarés.

Un recours pour excès de pouvoir a été formé par un contribuable contre le 2<sup>ème</sup> cas, en ce qu'elle n'admettait la rectification que dans un sens (PFU vers imposition au barème), et non dans l'autre (imposition au barème vers PFU).

- En rejetant la demande d'annulation formée par le contribuable, le Conseil d'État confirme le caractère irrévocable de l'option pour l'imposition au barème de l'IR des revenus de capitaux mobiliers.  
La tolérance de l'Administration fiscale ne fonctionne que dans un sens : du PFU au barème de l'impôt sur les revenus ; L'inverse est impossible.

---

## *❖ Les Français n'anticipent pas assez la transmission de leur patrimoine !*

*Observatoire des solidarités intergénérationnelles - Les Français et la succession,  
Mai 2024- Les Échos Publishing*

**Selon une étude de l'Observatoire des solidarités intergénérationnelles, plus de 60 % des Français n'ont pas l'intention de rédiger un testament.**

Don manuel, donation-partage, legs, assurance-vie... il existe différentes manières de donner de l'argent ou de transmettre des biens à des proches. L'Observatoire des solidarités intergénérationnelles s'est d'ailleurs intéressé à cette problématique de la transmission de patrimoine et a publié récemment, avec l'aide de l'IFOP, une étude qui décrypte les préoccupations et pratiques financières des familles françaises en matière de succession, de transmission et de donation.

Cette étude<sup>2</sup> nous apprend que 44 % des Français déclarent avoir déjà bénéficié d'un héritage et 78 % s'estiment en mesure d'en faire bénéficier leurs proches à l'avenir. Un score relativement important qui rassemble toutes les générations (86 % des seniors et 75 % des jeunes entre 18 et 24 ans pensent être en capacité de léguer un héritage à l'avenir) et les classes sociales (87 % des CSP+ et 71 % des employés et ouvriers), signe d'une démocratisation de la transmission et d'une volonté de consolider la situation économique et sociale de sa descendance.

---

<sup>2</sup> Réalisée en ligne d'un échantillon de 1 257 personnes, représentatif de la population française âgée de 18 ans et plus.

## Les retraités peu enclins à anticiper leur succession

Malgré toutes les bonnes volontés, une faible minorité de Français anticipe et prépare leur transmission. En effet, à la question posée sur l'intention de rédiger un testament, plus de 60 % des Français répondent par la négative. Seuls 14 % d'entre eux ont déjà fait la démarche de rédiger un tel document et 23 % seulement l'envisagent. Étant précisé que chez les jeunes de 25-34 ans, 51 % d'entre eux ont rédigé un testament ou en ont l'intention (+14 points par rapport à la moyenne des Français). Au contraire, leurs aînés, retraités, sont très peu moteurs dans la planification de leur succession avec seulement un tiers de réponses positives sur la rédaction d'un testament ou son intention de le faire.

Fait marquant, **l'outil le plus souvent mis en œuvre dans une stratégie de transmission est l'assurance-vie**. Pour 55 % des Français, cette dernière est perçue comme le produit d'épargne le plus approprié dans le cadre d'une transmission. Les investissements immobiliers (SCPI, OPCI...) et les livrets bancaires (Livret A, LDDS, LEP...) figurent également sur le podium des solutions privilégiées.

### - Volet jurisprudentiel -

#### ❖ *Exonération de la plus-value professionnelle : Application stricte de la condition de départ à la retraite dans les deux ans suivant la cession*

*Cour administrative d'appel de Lyon, 4 avril 2024, n°23LY00111*

Dans l'optique de prendre sa retraite, un notaire a cédé aux termes de deux actes en date respectivement du 18 mars 2014 et du 27 janvier 2016 l'intégralité des parts qu'il détenait dans sa société civile professionnelle (SCP). A chacune des cessions, il a réalisé une plus-value pour laquelle il a bénéficié de l'exonération à l'impôt sur le revenu pour départ en retraite prévue à l'article 151 septies A du CGI.

L'Administration remet en cause spécifiquement l'exonération de la plus-value réalisée en 2014, au motif que le cédant n'aurait pas fait valoir ses droits à la retraite dans les deux ans suivant la cession, comme l'exige l'article 151 septies A, 3° du Code général des impôts.

La Cour administrative d'appel de Lyon précise à ce sujet que « *la date à laquelle l'intéressé est admis à faire valoir ses droits à la retraite s'entend de la date à laquelle il entre en jouissance des droits qu'il a acquis dans le régime obligatoire de base d'assurance vieillesse auquel il a été affilié à raison de son activité, cette date étant fixée, pour le régime des professions libérales, le premier jour du trimestre civil qui suit la demande de l'intéressé en application de l'article R. 643-6 du code de la sécurité sociale* ».

Toutefois, elle relève que le cédant était entré en jouissance de ses droits à la retraite le 1<sup>er</sup> avril 2016, soit un peu plus de deux ans après la première cession de ses parts.

- **La condition relative au départ à la retraite dans les deux ans suivant la cession est d'application stricte.** Les juges retiennent en effet que le cédant « à qui il appartenait de faire preuve de diligence afin de respecter ce terme, ne saurait se prévaloir ni de la circonstance qu'il a déposé sa demande de liquidation de ses droits à pension avant l'expiration de ce délai de deux ans, ni du délai de traitement, par le ministre de la justice, de sa demande de retrait de la SCP, [...] »

.....

## ❖ *La mise à disposition gratuite d'un immeuble détenu en SCI*

*Cass. civ. 3, 2 mai 2024, n° 22-24503*

Des époux avaient constitué entre eux une SCI, dans laquelle Madame détenait 99 parts et Monsieur 1 part ; ils étaient tous les deux co-gérants.

Après la séparation du couple, Monsieur s'est consenti un prêt à usage (mise à disposition gratuite) sur une partie de l'immeuble détenu par la SCI.

Lors d'un litige, Monsieur a assigné la SCI en remboursement de son compte courant d'associé. La SCI forme alors des demandes reconventionnelles dans le but de faire annuler le prêt à usage consenti à l'ex-époux.

La cour d'appel relève que, lorsque les statuts d'une SCI ne prévoient pas dans l'objet social la possibilité de mettre un immeuble dont elle est propriétaire à la disposition gratuite des associés, celle-ci doit être autorisée en AG dans les conditions prévues pour la modification des statuts et non pas par le gérant seul. Or, les statuts de la SCI ne précisaient pas expressément la faculté de mise à disposition. Aussi les juges d'appel prononcèrent la nullité du contrat du prêt à usage, condamnèrent l'ex-époux à verser une indemnité d'occupation et ordonnèrent son expulsion.

L'arrêt d'appel fut confirmé par les juges de Cassation.

- Si l'objet social ne mentionne pas expressément la faculté de mettre à disposition gratuitement des associés l'immeuble dont la société est propriétaire, alors le gérant ne peut pas décider seul de cette mise à disposition. Cette opération devra être autorisée par l'assemblée générale des associés à la majorité requise pour modifier l'objet social. En cas de silence des statuts, elle est fixée à l'unanimité des associés de la société.

- **Notre conseil : Prévoir la mise à disposition dans les statuts**

La mise à disposition du bien immobilier prévue dans les statuts de la SCI a pour intérêt de **permettre au gérant seul de mettre à la disposition** d'un ou plusieurs associé(s) un bien immobilier sans demander l'autorisation aux associés. Cette clause statutaire a du sens, notamment lorsque la SCI détient la résidence principale des époux associés.

En cas de décès de l'un d'eux en effet, les enfants communs et non communs du défunt deviennent associés de la SCI. Si la mise à disposition n'avait pas été initialement prévue dans les statuts, le conjoint survivant gérant devra demander aux associés, via une AG à l'unanimité, la mise à disposition. En cas de mauvaise entente familiale, le risque de refus n'est pas négligeable ....

.....

### ❖ *L'assurance-vie souscrite après le divorce avec des fonds communs n'est pas un bien commun*

*Cour de cassation, 1<sup>ère</sup> chambre civile, 6 mars 2024, n° 22-15.411*

Des époux s'étaient initialement mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts. Le divorce fut prononcé quelques années plus tard en 2008 ; le jugement avait fixé la date de ses effets dans les rapports patrimoniaux entre les époux en 2007.

Lors d'un litige, l'ex-épouse contesta l'arrêt de la Cour d'appel, car les juges avaient considéré que le contrat d'assurance-vie qu'elle avait souscrit après la date d'effet du divorce devait être qualifié de bien commun. Pour retenir cette qualification, la Cour d'appel avait relevé que les fonds investis sur le contrat d'assurance-vie devaient être présumés communs, dans la mesure où ils provenaient d'un plan d'épargne logement (PEL) qui avait été alimenté pendant la vie commune des époux.

- La Cour de cassation censure l'arrêt d'appel car « **la composition de la communauté s'apprécie à la date à laquelle le jugement de divorce prend effet dans les rapports patrimoniaux entre époux** ». « *Si les fonds placés sur le PEL au jour de la dissolution de la communauté entraînent dans la composition de celle-ci, de sorte que leur utilisation ultérieure par l'un des époux était de nature à donner lieu à rapport au profit de l'indivision, le contrat d'assurance sur la vie souscrit au moyen de ces fonds l'avait été postérieurement à cette date* », de sorte qu'il ne pouvait pas être considéré comme un bien commun.

## **❖ Crypto-actifs : Bercy va renforcer ses contrôles**

*Mai 2024, Les Echos Publishing - Réf : 585825*

Un dispositif, comparable aux comptes bancaires établis à l'étranger, va permettre à l'administration fiscale de **renforcer ses contrôles auprès des particuliers possédant des crypto-actifs**.

Bercy est sur le pied de guerre. D'après le ministre des Comptes publics, Thomas Cazenave, un renforcement des contrôles liés aux crypto-actifs est envisagé. Pourquoi en faire un sujet important ? Selon les estimations de la Banque centrale européenne, près de 5 millions de Français utilisent ou ont investi dans des crypto-actifs. Pourtant, seulement 150 000 déclarations ont été enregistrées par la Direction générale des finances publiques en 2023. Un différentiel qui laisse les pouvoirs publics songeurs. Pour faciliter les contrôles, un dispositif spécifique (comparable à celui dédié aux comptes ouverts à l'étranger) devrait être intégré dans un projet de loi antifraude attendu à l'automne 2024.

À noter : l'Europe semble également se saisir de cette problématique. Une directive européenne visant à renforcer la coopération entre les autorités fiscales nationales (DAC8) doit entrer en vigueur courant 2026. Cette réglementation obligera notamment les prestataires de services sur actifs numériques à déclarer tous les mouvements sur les comptes et « wallets » de leurs clients à l'administration fiscale du pays où ils sont établis.

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.*