



## Notre Volet Fiscal ....

### ❖ Tour d'horizon des principales mesures adoptées par la Loi de Finances rectificative pour 2021

(Loi de finances rectificative pour 2021, n° 2021-953, 19 juill. 2021, JO 20 juill. 2021)

Dans notre dernière Lettre d'Actualité Patrimoniale - page 6 - nous vous avons présenté les principales mesures patrimoniales contenues dans le projet de loi.

Adopté après un ultime vote dans les 2 Chambres courant de cet été, le texte définitif a repris, contre toute attente, certains amendements votés par les sénateurs contre l'avis du gouvernement, à savoir :

1. **La prolongation, jusqu'au 31 décembre 2022, du taux de la réduction d'impôt de 25% accordée au titre de la souscription au capital de PME** (réduction d'impôt Madelin ou IR-PME).
2. **La majoration de la réduction d'IR pour les dons consentis en faveur des cultes** : Afin de soutenir les associations cultuelles et les établissements publics des cultes reconnus d'Alsace-Moselle, affaiblis par la baisse de la fréquentation des lieux de cultes liée aux restrictions imposées depuis plus d'un an, le taux des dons effectués à leur profit passe temporairement de 66 % à **75 %** pour la part des dons n'excédant pas **554 €** (au-delà, les dons ouvrent droit à la réduction d'impôt au taux de droit commun de 66 %). Cette mesure s'applique aux dons effectués à ces associations et établissements entre le **2 juin 2021 et le 31 décembre 2022**.
3. **Reconduction de la prime exceptionnelle de pouvoir d'achat (PEPA)** pour les salariés gagnant moins de 3 SMIC.

Ainsi, les primes versées dans ce cadre entre le 1er juin 2021 et le 31 mars 2022 seront **exonérées de tout prélèvement social et fiscal** dans la limite de 1 000 € (2 000 € en cas de signature d'un accord d'intéressement ; sans condition pour toutes les entreprises de moins de 50 salariés).

- *La loi assouplit ainsi considérablement le dispositif de la PEPA pour les entreprises de moins de 50 salariés, dans la mesure où elles peuvent distribuer des primes majorées exonérées d'IR sans avoir à remplir de conditions particulières.*

**4. Abandons de loyers en faveur des entreprises - Reconduction de la neutralisation fiscale :** La mesure permettant de "neutraliser" fiscalement l'abandon des loyers consentis par les bailleurs au profit d'entreprise est **prorogée jusqu'au 31 décembre 2021**.

- *Les bailleurs bénéficient donc d'une exonération de cet abandon (en principe imposable) et conservent la faculté de déduire les charges y afférentes (malgré l'exonération).*

**5. Reconduction pour 2021 et 2022 de l'exonération de taxe d'habitation sur la résidence principale dont bénéficient les personnes âgées de plus de 60 ans** sous condition de ressources et de non-assujettissement à l'IFI.

---

## **Notre Volet Jurisprudentiel ....**

### **❖ Plus-value sur titres démembrés : qui est imposable ?**

*(Conseil d'État n° 429187 9<sup>ème</sup> - 2 avril 2021)*

Un arrêt du Conseil d'État récemment publié est venu rappeler que **l'imposition de la plus-value constatée à l'occasion de la cession conjointe de leurs droits par l'usufruitier et le nu-proprétaire dépend du sort réservé au fruit de la cession.**

- Lorsque le prix de cession des droits démembrés **est réparti entre l'usufruitier et le nu-proprétaire, chacun est imposable selon la valeur respective de ses droits.**
- Néanmoins, les parties peuvent contractuellement décider de constituer un quasi-usufruit sur la somme reçue en contrepartie de la cession. Dans ce cas, **le droit d'usufruit étant reporté sur le prix de cession, l'imposition pèse sur l'usufruitier.**
- En revanche, s'il était convenu que **le prix de cession sera employé dans l'acquisition d'autres titres, c'est le nu-proprétaire qui devient imposable.**
  - Qu'en est-il dans le cas où **l'usufruitier bénéficie d'une simple faculté de emploi** du produit de la cession des titres ?

C'est précisément la question qui fut soumise au Conseil d'État.

Dans cette affaire (dont le but était de contester le redressement qui avait été notifié à l'usufruitier), ce dernier prétendit que seul le nu-proprétaire des sommes était redevable de l'impôt, dès lors que l'acte prévoyait un emploi.

La Cour administrative d'appel de Versailles fit droit à sa demande en se fondant sur le emploi prévu dans l'acte de donation, fait générateur de la plus-value, peu importe que ce emploi n'ait été que partiel.

Le Conseil d'État a relevé au contraire **que la clause de emploi ne prévoyait pas un réemploi obligatoire mais une simple faculté**. Il en a conclu que, peu importe l'usage que l'usufruitier fera ultérieurement du produit de la cession, c'est lui qui reste imposable.

**Une faculté de emploi au choix du seul l'usufruitier est donc assimilé à un quasi-usufruit.** L'usufruitier est donc seul imposable, sans pouvoir se prévaloir du emploi qu'il aura pu unilatéralement effectuer.

- Cet arrêt met en exergue toute l'importance de la rédaction des clauses de emploi dans les actes de donation ...

.....

### ❖ Précisions sur l'exonération de l'impôt sur la plus-value de cession d'un logement autre que la résidence principale

*(Conseil d'État, 8<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> Ch., 15 juill. 2021, n° 453490)*

- **La détention de l'usufruit de la résidence principale dans les quatre ans précédant la vente d'une résidence secondaire empêche le propriétaire de celle-ci de se prévaloir de l'exonération sur la plus-value immobilière.**

Selon l'article 150 U, II, 1° bis du CGI, une exonération de l'impôt sur la plus-value de cession d'un logement autre que la résidence principale est appliquée, dès lors que le cédant remploie le prix de cession en tout ou partie dans l'acquisition de sa résidence principale dans les deux ans de la cession. L'exonération est également subordonnée à la condition que le cédant n'ait pas été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années précédant la cession.

Dans le cadre d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre la doctrine administrative, un contribuable contestait l'extension de la condition de propriété de la résidence principale au cours des quatre années précédant la cession à la simple détention d'un droit d'usufruit sur cette résidence principale.

En effet, pour la doctrine administrative, « *dès lors que le cédant est propriétaire de sa résidence principale au jour de la cession, y compris par l'intermédiaire d'une société dotée de la transparence fiscale régie par les dispositions de l'article 1655 ter du CGI, ou l'a été à un*

*moment quelconque au cours des quatre années qui précèdent la cession, l'exonération n'est pas applicable. De même, la détention d'un droit démembré ou d'un droit indivis sur un immeuble d'habitation affecté à la résidence principale du cédant est de nature à priver le contribuable du bénéfice de l'exonération » (BOI-RFPI-PVI-10-40-30, 7 juill. 2021, § 40).*

➤ Le Conseil d'État a rejeté le recours.

Selon la haute juridiction en effet, cette exonération repose sur le fait que « *le législateur a entendu favoriser l'investissement dans l'acquisition d'une résidence principale et en réserver le bénéfice aux contribuables qui ne détiennent aucun droit réel immobilier sur le bien qui constitue leur domicile* ».

**En conséquence, les commentaires administratifs sont conformes à l'intention de législateur et n'ajoutent rien à la loi.**

⇒ *Cette solution est parfaitement logique, dans la mesure où l'usufruit d'un bien immobilier octroie à son titulaire le droit d'en user librement.*

.....

### ❖ **Quel mode d'indemnisation pour les travaux effectués personnellement par un indivisaire sur un bien indivis ?**

*(Cass. 1ère civ. 15-9-2021 n° 19-24.014 F-D)*

⇒ *Les travaux réalisés personnellement par un indivisaire sur un bien indivis ne constituent pas des dépenses d'amélioration ou de conservation dont le remboursement donnerait lieu à indemnité ; ils peuvent toutefois donner lieu à rémunération.*

Dans cette affaire, un co-indivisaire avait réalisé lui-même des travaux sur une maison qu'il détenait en indivision. Il assigne ses co-indivisaires en partage. Un litige les oppose notamment sur le **mode d'indemnisation** des travaux effectués.

Selon la cour d'appel, l'indivisaire qui a amélioré l'immeuble indivis par son travail, avec des matériaux achetés par l'indivision, a droit à une rémunération de cette activité fondée sur l'article 815-13 du Code civil. La rémunération est souverainement estimée au montant de la plus-value apportée à l'immeuble. Pour cela, les juges du fond se basent sur le chiffrage donné par l'expert, au titre des travaux d'aménagement et au titre de ceux de conservation.

La Haute Juridiction casse l'arrêt et rappelle à cette fin que :

- ⇒ L'indivisaire qui gère un ou plusieurs biens indivis **a droit à la rémunération de son activité** dans les conditions fixées à l'amiable ou, à défaut, par décision de justice (C. civ. art. 815-12) ;
- ⇒ Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des

dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient pas améliorés (C. civ. art. 815-13).

- ⇒ La **rémunération** est **évaluée** en fonction des dépenses éventuellement engagées, de la qualité du travail fourni, des bénéfices apportés à l'indivision etc. Elle ne saurait se résumer au montant de la plus-value apportée au bien indivis, celle-ci profitant à l'indivision.

---

## **Réforme applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2022....**

### **❖ Crédit immobilier : Publication de la décision du HCSF relative de au durcissement des conditions d'octroi**

*(Décision HCSF n° D-HCSF-2021-7, 29 sept. 2021, JO 10 octobre 2021)*

Tous les crédits dont le **1<sup>er</sup> décaissement aura lieu à partir du 1er janvier 2022** devront respecter de nouvelles conditions d'octroi.

La décision du **Haut conseil de la stabilité financière (HCSF)** vient d'être publiée au Journal officiel le 10 octobre 2021 et durcit les conditions qu'il avait au préalable posées en simples recommandations.

La décision fixe ainsi de nouveaux critères cumulatifs en matière de crédit immobilier :

- Le **taux d'effort** de l'emprunteur (charges annuelles totales d'emprunt / revenus annuels) ne doit **pas dépasser 35 %**, ce qui signifie que la part des revenus consacrés aux remboursements d'emprunts ne peut dépasser **35 %, assurance comprise**.
- La durée maximale du crédit **ne doit pas excéder 25 ans**. Cette durée peut toutefois être portée à **27 ans** en cas de **différé d'amortissement** lié à une vente en l'état futur d'achèvement, à un contrat de construction de maison individuelle ou à un contrat de promotion, ou encore aux crédits immobiliers liés à l'acquisition dans l'ancien donnant lieu à un programme de certains travaux dont le montant représente au moins 25 % du coût total de l'opération)

Les établissements prêteurs conservent néanmoins une marge de manœuvre, puisqu'ils pourront accepter **20 % de dossiers en dehors de ces critères**. **Il sera donc théoriquement plus difficile à l'avenir de négocier un prêt immobilier.**

**Note :** *La décision s'applique aux personnes physiques. A la lecture des articles du Code de la consommation visés par la décision du HCSF, il semblerait que celle-ci ne s'applique pas pour l'octroi d'un crédit immobilier à une SCI, que le bien soit un bien locatif ou de jouissance.*

## A suivre ...

### ❖ **Projet de loi de finances pour 2022 – Adoption de la 1<sup>ère</sup> partie du texte par les députés**

*(Projet de loi de finances pour 2022, 1<sup>ère</sup> partie, AN1, 19 oct. 2021)*

Les députés ont achevé la 1<sup>ère</sup> lecture de la 1<sup>ère</sup> partie du projet de loi de finances pour 2022, le 19 octobre dernier.

Dans l'attente de son adoption définitive, les mesures patrimoniales nouvellement prévues par le projet de loi sont communiquées à titre d'information :

- La revalorisation du barème de l'IR (des seuils et des limites associés) de 1,4 % pour les revenus perçus en 2021
- La mesure légalisant l'éligibilité au crédit d'impôt pour emploi d'un salarié à domicile de certains services réalisés à l'extérieur du domicile (lorsqu'ils sont compris dans une offre globale de prestations incluant des activités effectuées à ce même domicile) ;
- Un assouplissement des divers dispositifs d'exonération totale ou partielle de la plus-value réalisée en cas de cession d'entreprise.
- L'apport de précisions sur les modalités de prise en compte des déficits en cas de perception de revenus exceptionnels ou différés soumis au système du quotient (en confortant la position restrictive de l'administration fiscale) ;
- La possibilité d'opter à l'impôt sur les sociétés (IS) pour les entrepreneurs individuels ;
- L'aménagement du dispositif des Jeunes Entreprises Innovantes (JEI) en l'ouvrant aux sociétés de moins de 11 ans (au lieu de 7 auparavant).

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.*