

L'ACTUALITÉ JURIDIQUE ET FISCALE

FÉVRIER 2017

SOCIÉTÉS CIVILES ET LOCATION AUX MEMBRES DE LA FAMILLE À UN PRIX ANORMALEMENT BAS :

Avis rendus par le comité d'abus de droit fiscal (CADF/AC n°9/2016) – séance du 28 octobre 2016

Les revenus des logements dont le propriétaire se réserve la jouissance ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu, selon les dispositions du II de l'article 15 du code général des impôts. Cette exonération a pour contrepartie l'impossibilité de déduire les charges relatives des revenus fonciers (BOI-RFPI-CHAMP-20-20 n°100, 25-02-2013).

Le comité de l'abus de droit a rendu plusieurs décisions en faveur de l'administration fiscale concernant un contribuable ayant acquis des logements dans sept SCI relevant de l'impôt sur le revenu. Ces biens immobiliers étaient loués à différents proches du contribuable (lequel détenait 99% du capital des SCI considérées) à un prix anormalement bas, et la charge effective des loyers était en réalité assumée par le contribuable. Ce dernier réglait en effet les loyers directement aux SCI bailleuses, ou les remboursait au(x) locataire(s).

Le comité de l'abus de droit a estimé que l'Administration était fondée à mettre en œuvre la procédure de répression des abus de droit, pour **écarter comme fictifs les baux conclus par les SCI**. En d'autres termes, **le contribuable devait être regardé comme ayant conservé la jouissance des biens immobiliers**. Par suite, **l'administration a remis en cause les résultats déficitaires déclarés par chacune des sept SCI au titre des années contrôlées**. Le comité de l'abus de droit a en outre approuvé l'application de la majoration de 80% de l'imposition éludée.

RÉDUCTION D'IMPÔT « MALRAUX » ET PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE :

(Réponse Ministérielle Eblé n°21771, JO 12 janvier 2017)

Pour rappel et sous réserve de respecter certaines conditions, les particuliers qui investissent, en direct ou au travers de SCPI, dans des opérations de restauration immobilière dans certains quartiers urbains peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt **n'entrant pas dans le champ du plafonnement des niches fiscales**.

Pour pouvoir bénéficier de ce dispositif, l'immeuble réhabilité doit être situé dans une zone classée sites patrimoniaux remarquables (SPR), un quartier ancien dégradé ou dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé. Il doit par ailleurs être loué nu pendant neuf ans à usage d'habitation principale du locataire.

MÉMO

► Impôt sur le revenu :

Dans le cadre d'un communiqué de presse, le Ministère de l'Economie et des Finances a annoncé la mise en ligne à compter du 17 janvier 2017 du simulateur 2017 de l'impôt sur les revenus perçus en 2016.

Ce dernier est accessible via le site impôts.gouv.fr.

► Plafond de la sécurité sociale :

Par un arrêté du 5 décembre 2016, le gouvernement a fixé le plafond de la sécurité sociale pour 2017 au titre des rémunérations ou gains versés à compter du 1 janvier 2017 jusqu'au 31 décembre 2017.

Période	Montants
Annuelle	39 228 €
Trimestrielle	9 807 €
Mensuelle	3 269 €
Hebdomadaire	754 €
Journalière	180 €

L'ACTUALITÉ JURIDIQUE ET FISCALE

Développement Juridique et Fiscal
Ligne Métier BP

Cécile ROURE
Juriste fiscaliste patrimonial

L'ACTUALITÉ JURIDIQUE ET FISCALE

SUITE

Les dépenses retenues servant de base au calcul de la réduction d'impôt sont constituées de certaines **charges foncières** de droit commun, **des frais d'adhésion à une association foncière urbaine de restauration**, et **des travaux imposés ou autorisés par l'autorité publique** pour les investissements en direct, ou sur **la fraction du montant de la souscription affectée au financement de ces dépenses** pour les investissements par l'intermédiaire d'une SCPI.

Pour les opérations de restauration immobilière pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration préalable a été déposée **depuis le 9 juillet 2016**, et pour les souscriptions de parts de SCPI dont la date de clôture est intervenue à la même date, le taux de la réduction d'impôt est de :

- ✓ **30%** des dépenses éligibles pour les immeubles situés en SPR couvert par un plan de sauvegarde de mise en valeur (PSMV) approuvé,
- ✓ **22%** des dépenses éligibles dans les autres cas.

La loi de finances rectificative pour 2016 a rendu ce dispositif plus attractif grâce à **la prise en compte des dépenses éligibles dans la limite de 400 000 € sur une période de quatre années** et la possibilité pour le contribuable **d'imputer la réduction d'impôt excédent** le montant de son impôt sur le revenu dû au titre d'une année **sur les trois années suivantes**.

Lors de la cession du bien donnant droit à cet avantage fiscal, la plus-value définie comme la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition est soumise au régime des plus-values immobilières.

Sur le principe, **le prix d'acquisition peut être majoré des dépenses de travaux sauf si ces dernières** ont été déduites au titre des dépenses locatives ou **ont été incluses dans la base d'une réduction ou d'un crédit d'impôt**. A ce titre, le prix d'acquisition d'un bien éligible à la réduction d'impôt Malraux retenu pour le calcul de la plus-value **serait celui du prix de l'immobilier sans tenir compte des travaux effectués** mais pourrait, sous réserve d'être détenu depuis au moins cinq ans, bénéficier d'une majoration forfaitaire de 15%.

Cependant **si l'acquisition a été réalisée dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover (VIR)**, le **prix d'acquisition** retenu pour le calcul de la plus-value sera constitué du **prix d'achat du bien immobilier et des travaux de rénovation** devant être réalisés par l'acquéreur **stipulés à l'acte notarié**.

Ainsi, sauf dans le cas spécifique de la vente d'immeuble à rénover, les dépenses de travaux de restauration ayant donné lieu à la réduction d'impôt ne peuvent venir majorer le prix d'acquisition du bien immobilier.

Une récente réponse ministérielle vient de nous rappeler ce principe pour les biens vendus détenus directement par le contribuable et nous confirmer que ces dispositions s'appliquent à l'identique pour les biens cédés par une SCPI.

Les informations figurant dans cette publication ne visent pas à être distribuées, ni utilisées par toute personne ou entité dans un pays ou une juridiction où cette distribution ou utilisation serait contraire aux dispositions légales ou réglementaires ou imposerait à Crédit Lyonnais SA ou ses sociétés affiliées de se conformer aux obligations d'enregistrement dans ce pays. Les données ou informations figurant dans cette publication sont fournies à titre d'information uniquement. Aucune information contenue dans cette publication ne constitue une offre ou une sollicitation par un membre quelconque de Crédit Lyonnais SA de fournir un conseil ou un service d'investissement ou pour acheter ou vendre des instruments financiers. Cette publication ne peut être reproduite en totalité ou en partie, ou communiquée à un tiers sans l'autorisation expresse de Crédit Lyonnais SA.

L'ACTUALITÉ JURIDIQUE ET FISCALE

LCL Banque Privée
Bâtiment Rhin
39 avenue de Paris
94 800 Villejuif

Achévé de rédiger le 03/02/2017

Directeur de la publication :
Christine Charbit

Rédacteur en chef :
Cécile Roure

Crédit Lyonnais - S.A. au capital de 1
847 860 375 € - Siège social : 18, rue
de la République 69002 Lyon - SIREN
954 509 741 - RCS Lyon.