

# L'ACTUALITÉ JURIDIQUE ET FISCALE

JUIN 2017

## MÉMO

► Décret (n° 2017-678 du 28 avril 2017) relatif à l'enregistrement préalable d'un local meublé de tourisme :

Depuis la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique, les locations touristiques situées dans les villes qui l'auront décidé doivent disposer d'un numéro d'enregistrement. Ce décret vient préciser les termes de la loi s'agissant des informations exigées pour cet enregistrement et de son champs d'application i.e. aux meublés de tourisme, qu'il s'agisse ou non de la résidence principale du loueur, ainsi qu'aux chambres chez l'habitant qui ne répondraient pas à la définition de la chambres d'hôtes.

Lors de sa déclaration par téléservice auprès de la mairie, le loueur se verra délivrer un numéro d'enregistrement composé de 13 caractères, qu'il devra publier dans son annonce en ligne.

## L'ACTUALITÉ JURIDIQUE ET FISCALE

Développement Juridique et Fiscal  
Ligne Métier BP

Cécile ROURE  
Juriste fiscaliste patrimonial

## CESSION DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE ET EXONÉRATION DE LA PLUS-VALUE

► CAA de Paris, 2<sup>ème</sup> chambre, 3 mai 2017, n° 16PA03412

La loi prévoit, sous conditions, l'exonération de la plus-value lors de la cession de la résidence principale du cédant (article 150 U-II-1° du Code général des impôts). Comme le précise l'administration fiscale, « aucun délai maximum pour la réalisation de la cession ne peut être fixé a priori. [...] **Dans un contexte économique normal, un délai d'une année constitue en principe le délai maximal.** Cependant, l'appréciation du délai normal de vente est une **question de fait** qui s'apprécie au regard de **l'ensemble des circonstances de l'opération** » (BOI-RFPI-PVI-10-40-10-20150812 n°190).

Dans la lignée d'une jurisprudence constante en la matière, la Cour Administrative d'Appel de Paris a jugé qu'un **délai de 22 mois entre la mise en vente de la résidence principale et la cession du bien** était compatible avec l'exonération de plus-value, toute autre condition étant par ailleurs respectée. En l'espèce, le mandat de vente confié à une agence immobilière a été un **élément de preuve déterminant** dans la décision des juges du fond.

## PLUS-VALUES MOBILIÈRES SUR CESSIONS DE TITRES

► Modalités d'imputation des moins-values mobilières  
Rép. Min. Garriaud-Maylam, n° 22465, JO Sénat du 11 mai 2017

En cas de réalisation de plus-values mobilières, le contribuable doit procéder à l'imputation de ses moins-values disponibles. Celles de l'année ainsi que celles en report des années antérieures seront donc retenues en tenant compte des plus anciennes en priorité. Cette imputation peut être effectuée sur les plus-values de son choix avant application des éventuels abattements pour durée de détention (CE 12 novembre 2015 n° 390262). Cette réponse ministérielle vient toutefois préciser qu'**il ne peut pas choisir « de ne pas imputer la totalité des moins-values » dont il dispose sur ses plus-values imposables de l'année.**

► Cession de titres démembrés et prise en compte des frais acquittés par l'usufruitier  
Conseil d'Etat, 3<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> chambres réunies, 11 mai 2017, n° 402479

Le Conseil d'Etat a admis dans le cadre d'une cession de titres démembrés à la suite d'une donation que le cédant nu-proprétaire pouvait, pour déterminer sa quote-part de plus-value imposable, majorer le prix d'acquisition à titre gratuit des titres (à savoir la valeur retenue dans l'acte de donation) non seulement des droits de donation qu'il avait acquittés personnellement pour recevoir la nue-proprété des titres mais également, ceux acquittés par l'usufruitier pour l'acquisition de son usufruit.

A noter que le Conseil d'Etat s'est prononcé dans un cas où le produit de cession des titres avait fait l'objet d'un emploi en démembrement au titre duquel le nu-proprétaire était le seul redevable de l'impôt de plus-value.

### IMMOBILIER LOCATIF : DISPOSITIF « COSSE ANCIEN »

#### ► Décret n° 2017-839 et arrêté LHAL1704821A du 5 mai 2017

En 2017, l'engouement pour la pierre ne se dément pas, poussé notamment par les taux d'intérêts encore très bas. Cette année, **les particuliers ont le choix entre deux dispositifs assortis d'avantages fiscaux** : le « Pinel » qui vise la construction et l'acquisition de **logements neufs** et le « Cosse » qui, en revanche, vise **l'ancien**. Dans les deux cas, le logement doit être **loué nu** à titre de résidence principale.

Encore méconnu, ce dernier remplace le « Borloo ancien » et le « Besson ancien ». Appelé aussi « **Louer abordable** », ce dispositif permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'un **abattement sur leurs revenus bruts locatifs** après notamment, conclusion d'une **convention avec l'Anah** (Agence nationale pour l'habitat) avant le 31 décembre 2019. **Cette déduction varie de 15 % à 85 %** en fonction de l'emplacement du bien et du type de **conventionnement** (location intermédiaire, sociale ...). La convention prévoyant un engagement de location est d'une durée de **6 ans, voire de 9 ans** si le propriétaire obtient aussi une aide aux travaux éligibles. Les modalités d'application du nouveau dispositif « Cosse ancien » viennent d'être précisées par un décret et un arrêté en date du 5 mai 2017 lesquels ont fixé les **plafonds de loyers et de revenus des locataires ainsi que le zonage géographique applicable au dispositif**. Les commentaires de l'administration fiscale sont attendus afin de confirmer que la déduction fiscale opérée sur les loyers serait bien hors champ du plafonnement des niches fiscales à l'impôt sur le revenu, ce qui constituerait une différence notable avec le « Pinel ».

### ABATTEMENT EN FAVEUR DES HANDICAPÉS ET JUSTIFICATIFS À PRODUIRE

#### ► Rép. min. Larrivé. JOAN 4 avril 2017, n° 67474

En cas de transmission à titre gratuit au profit de personnes handicapées, les bénéficiaires (donataires, héritiers, légataires) peuvent profiter d'un **abattement de 159 325 euros** dès lors qu'ils justifient d'être en situation d'incapacité de travail dans des conditions normales de rentabilité, en raison d'une infirmité physique ou mentale, congénitale ou acquise ou, pour les personnes âgées de moins de 18 ans, d'être empêché d'acquérir une instruction ou une formation professionnelle d'un niveau normal au jour de la donation ou de l'ouverture de la succession. Cet abattement ne peut en revanche être accordé aux personnes qui, après avoir eu une carrière normale, sont atteintes d'une infirmité à un âge avancé.

Le gouvernement a précisé qu'il n'existait **pas de liste exhaustive de pièces justificatives** attendues par l'administration fiscale pour bénéficier de l'abattement. Cette **situation de handicap peut donc être justifiée par tous moyens de preuve** notamment un certificat médical circonstancié, un certificat d'un établissement scolaire spécialisé, une carte d'invalidité (aucun pourcentage minimum n'est fixé).

L'administration fiscale examine chaque situation particulière dans sa globalité sur la base de l'ensemble des justificatifs qui lui sont soumis pour statuer sur le bénéfice de l'abattement.

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

Achevé de rédiger le 08/06/2017

Directeur de la publication :  
Christine Saunier

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.