

# L'ACTUALITÉ JURIDIQUE ET FISCALE

NOVEMBRE 2017

## IMPUTATION D'UN DEFICIT FONCIER - CESSION D'IMMEUBLE

### ► Conseil d'Etat, 26 avril 2017, n° 400441 :

Les déficits fonciers générés par des dépenses déductibles des revenus fonciers, autres que les intérêts d'emprunt, sont imputables sur le revenu global du contribuable à hauteur de 10 700 € par an. Le surplus éventuel, ainsi que ceux constitués d'intérêts d'emprunt, sont imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Cette imputation sur le revenu global n'est définitive que :

- si l'immeuble continue à être loué jusqu'au 31 décembre de la 3ème année qui suit celle de cette imputation,
- si les titres de société non soumise à l'impôt sur les sociétés (IS), dans le cas d'une détention indirecte de l'immeuble loué, sont conservés par leur propriétaire pendant ce même délai.

A défaut, les revenus fonciers et le revenu global des trois années qui précèdent celle au cours de laquelle intervient cet événement sont reconstitués selon les modalités de droit commun (sauf exceptions légales).

L'administration considérait, ainsi, que ces déficits, dont l'imputation sur le revenu global était remise en cause, ne pouvaient diminuer que les revenus fonciers réalisés jusqu'à l'année de l'événement. Le solde non imputé à cette date était définitivement perdu.

Le Conseil d'Etat a jugé, le 26 avril 2017, que la cession éventuelle de l'immeuble n'empêchait nullement l'imputation du déficit foncier sur les revenus fonciers provenant d'autres biens immobiliers locatifs.

L'administration a procédé à la mise à jour de sa doctrine le 1<sup>er</sup> septembre 2017 en reconnaissant au contribuable la possibilité d'imputer ces déficits sur les autres revenus fonciers pendant dix ans, la cessation de la location ainsi que la vente de l'immeuble ou des parts ne l'empêchant plus (BOI-RFPI-BASE-30-20, 20170901).

## PLUS-VALUES & ABATTEMENTS RENFORCÉS POUR DURÉE DE DÉTENTION

### ► Rép. Ministérielle n° 00039 (JO Sénat 7 septembre 2017, p. 2806) :

Les plus-values réalisées par des particuliers à l'occasion de la cession de valeurs mobilières et de droits sociaux sont aujourd'hui soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu après application, sous conditions, d'un abattement pour durée de détention (les prélèvements sociaux étant dus sur la plus-value brute sans abattement).

## MÉMO

### ► Taux limite de déduction des intérêts servis aux comptes courants d'associés

Pour les entreprises dont l'exercice est de 12 mois le taux maximum pour les exercices clos à compter du 30 septembre 2017 :

- entre le 30 septembre et le 30 octobre 2017 1,73 %,
- entre le 31 octobre et le 29 novembre 2017 1,71 %,
- entre le 30 novembre et le 30 décembre 2017 1,69 %.

## L'ACTUALITÉ JURIDIQUE ET FISCALE

Développement Juridique et Fiscal  
Ligne Métier BP

Anne-Claire LEMOINE  
Cécile ROURE  
Juriste fiscaliste patrimonial

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 03/11/2017

Directeur de la publication :  
Jean-François Dupouy

Rédacteur en chef :  
Anne-Claire Lemoine

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.

Un abattement dit renforcé (soit jusqu'à 85 % en cas de détention de plus de huit ans) peut s'appliquer si la société, dont les titres ont été cédés, était créée depuis moins de dix ans lors de son acquisition et si elle n'est pas issue d'une concentration, d'une restructuration, d'une extension ou d'une reprise d'activités préexistantes (article 150-0 D, 1 quater-B-1° du Code Général des Impôts).

La question posée était la suivante : l'acquisition à l'origine ou par la suite d'une activité préexistante par la société (fonds de commerce par exemple) empêchait-elle l'application de cet abattement ?

Cette réponse ministérielle vient préciser que *« cette condition est appréciée à la date de la constitution de la société dont les titres ou droits sont cédés. Dès lors, la circonstance qu'une PME, remplissant par ailleurs toutes les autres conditions d'éligibilité prévues par la loi, ait acquis un fonds de commerce préexistant plusieurs années après sa constitution, dans le cadre d'une opération de croissance externe, n'est en principe pas de nature à priver le contribuable cédant du bénéfice du régime des abattements pour durée de détention renforcés. »*

### MISE À JOUR BOFIP PEA & PEA-PME :

#### ► BOI-RPPM-RCM-40-50-20-20-20170925 :

Le Bulletin Officiel des Finances Publiques – Impôt est mis à jour concernant l'interdiction, pour un titulaire d'un PEA ou PEA-PME, d'acquérir, à compter du 6 décembre 2016, dans le cadre de ces plans, des titres qu'il détient par ailleurs en dehors du plan ou ceux qui appartiennent à l'un des membres de son groupe familial (conjoint, partenaire de PACS, ascendants ou descendants).

Cette mise à jour vise également l'actualisation de la définition du seuil de 25 % des droits dans les bénéficiaires sociaux d'une société rendant inéligibles ses titres au PEA ou PEA-PME.

Pour apprécier ce pourcentage, il convient de retenir les participations directes du titulaire du plan, et de son groupe familial (tel que ci-dessus), mais également les droits détenus indirectement par l'intermédiaire de sociétés ou d'organismes interposés dont ils sont membres. Le calcul du seuil est permis en multipliant entre eux les différents taux de détentions successifs. Ces modalités de calcul des détentions indirectes s'appliquent aux titres acquis à compter du 6 décembre 2016.

Ce seuil ne doit, également, pas avoir été franchi à un moment quelconque au cours des cinq années précédant l'acquisition des titres dans le plan.