

# Fiscalimmo Actu

Fondamentaux & Actualités  
de la fiscalité immobilière

Actualités Fiscalimmo.fr // 7 janvier 2016

## Actualité fiscale de la fin d'année 2015

En ce début d'année, il nous a paru utile de revenir sur quelques-unes des actualités majeures de la fin de l'année écoulée en matière de fiscalité immobilière.

Bien évidemment, le choix est subjectif, nous espérons cependant que cette newsletter vous fournira des informations pertinentes pour votre activité.

### **1/ Imposition des transactions immobilières : un double alourdissement probablement pas sans conséquence sur les valeurs**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, les droits applicables aux transactions immobilières dans la région parisienne augmentent sensiblement pour de nombreux actifs, les bureaux et commerces situés à Paris étant particulièrement touchés (augmentation de 26 %, soit un passage de 5,09 % à 6,41%).

#### **Création d'une taxe additionnelle aux droits de mutation à titre onéreux sur les cessions de locaux à usage professionnel en Ile-de-France (IDF)**

L'article 50 de la loi de finances rectificative pour 2015 a créé, au profit de la région IDF, une taxe additionnelle à la taxe de publicité foncière (TPF) sur les mutations à titre onéreux de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage achevés depuis plus de 5 ans.

Cette augmentation de la fiscalité sur les transactions immobilières a été justifiée par la volonté de compenser les pertes de recettes de la région IDF résultant de la réforme de la redevance pour la création de bureaux, de commerces et d'entrepôts (RCBCE, cf. infra).

Le taux de cette taxe est de 0,6 %, elle s'applique aux actes passés et mutations conclues à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016. Aucune mesure transitoire n'a été prévue.

Les mutations concernant les locaux d'habitation et les locaux achevés depuis moins de cinq ans ne sont pas visées.

En raison de la rédaction du texte, des incertitudes demeurent s'agissant des opérations à titre onéreux avec droits de mutation au taux réduit telles que les opérations dites de sale and lease-back (article 1594 F quinquies, H, du CGI) et les acquisitions avec engagement de revendre visées à l'article 1115 du même code. Ces mutations entrent à priori dans le champ de cette nouvelle taxe.

Ainsi, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les mutations soumises à cette taxe additionnelle supportent une taxation globale de l'ordre de 6,41 %.

Cette taxe se décompose comme suit :

- Droit départemental : 4,5 %
- Taxe communale : 1,2 %
- Frais d'assiette et de recouvrement : 2,37 % du droit départemental
- Nouvelle taxe : 0,6 %

## Augmentation de la TPF applicable à Paris

S'agissant du droit départemental, le taux de 4,5 % au lieu de 3,8 % est applicable depuis le 1<sup>er</sup> mars 2014, sur décision du conseil départemental. Alors qu'au 1<sup>er</sup> juin 2015 Paris faisait partie des rares départements ayant conservé le taux de 3,8 %, le Conseil de Paris a voté en novembre 2015 la hausse des droits de mutation.

◇ Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, le taux des droits de mutation est de 4,5 % à Paris.

Tableau récapitulatif des taux des droits d'enregistrement par type de bien et zone (indépendamment de la TVA éventuellement applicable et de la contribution pour la sécurité immobilière de 0,1%)

		IDF	Reste de la France
New Immeuble neuf (tout usage)	Vendeur assujetti	0,715 %	0,715 %
	Locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage	6,41 %	5,81 ou 5,09 %
Immeuble achevé depuis plus de 5 ans	Locaux à usage habitation	5,81 %	5,81 % ou 5,09 %
	Mode d'acquisition spécial au taux réduit ( <i>sale and lease-back</i> , achat-revente)	1,32 %	0,715 %

\*Taux s'appliquant aux départements ayant maintenu à ce jour le droit départemental à 3,8 % : l'Indre, l'Isère, la Mayenne, le Morbihan, la Martinique et Mayotte.

## 2 / Redevance pour création de bureaux, commerces et entrepôts en IDF (RCBCE) : impact de la réforme

Telle qu'elle existait avant la loi de finances rectificative de 2015, la RCBCE ne permettait pas la répartition territoriale souhaitée pour l'installation des entreprises et des emplois tertiaires. Conformément aux orientations fixées par le Premier ministre lors du Comité interministériel sur le Grand Paris d'avril 2015, la réforme de la RCBCE vise à renforcer la dynamique de projets et à contribuer plus fortement au rééquilibrage territorial comme au développement de projets mixtes combinant habitat et emploi. Pour ce faire, un nouveau découpage a été mis en place (hors locaux de stockage) et les tarifs révisés afin de renforcer le rééquilibrage territorial (baisse des tarifs pour les bureaux en zone 2 et 3 et hausse limitée en zone 1).

**Dans certains cas de changement de circonscription, un dispositif de lissage est prévu entre 2016 et 2018 (ce dispositif reprenant en partie le dispositif de lissage précédent).**

## Tableau récapitulatif des tarifs au mètre carré (2016)

	1 <sup>ère</sup> circonscription : Paris et hauts de Seine	2 <sup>ème</sup> circonscription : communes de la métropole du Grand Paris	3 <sup>ème</sup> circonscription : communes de l'unité urbaine de Paris	4 <sup>ème</sup> circonscription : autres communes de la région d'IDF
Locaux à usage de bureaux	400 €	90 €	50 €	0 €
Locaux commerciaux	129 €	80 €	32 €	0 €
Locaux de stockage	14 €	14 €	14 €	14 €

## Tarifs avant réforme (2015)

	1 <sup>ère</sup> circonscription : Paris et hauts de Seine	2 <sup>ème</sup> circonscription : communes de l'unité urbaine de Paris	3 <sup>ème</sup> circonscription : autres communes de la région d'ÎDF
Locaux à usage de bureaux	368,95 €	229,52 €	92,24 €
Locaux commerciaux	128,71 €	80,44 €	32,18 €
Locaux de stockage	13,95 €	13,95 €	13,95 €

Les dispositions relatives à l'assiette de la redevance (désormais qualifiée de "taxe"), son champ d'application et les exonérations restent globalement inchangées. Néanmoins, à défaut d'autorisation d'urbanisme, le fait générateur est le début des travaux ou de changement d'usage.

Il est à noter que le montant de ladite taxe est désormais plafonné (elle ne peut pas excéder 30 % de la part du coût de l'opération imputable à l'acquisition et à l'aménagement de la surface de construction).

◇ **En conclusion**, cette réforme qui ne réduit pas réellement le montant de la taxe par rapport au barème précédent, sauf principalement pour les immeubles de bureaux en zone 2 et 3, risque une fois encore d'être source d'incertitudes, notamment concernant la mise en œuvre de ce mécanisme de plafonnement.

**Le délai de prescription qui était auparavant de 2 années ajoutées à l'année en cours en présence d'une autorisation d'urbanisme a été porté à 6 ans dans tous les cas (ce délai ne s'appliquait auparavant qu'en cas d'absence d'autorisation).**

## 3 / Cession d'immeuble : portée de l'article 257 bis du Code Général des Impôts (CGI)

### Rappel

L'article 257 bis du CGI (issu d'une directive européenne) est un dispositif dont l'objectif est de simplifier l'application de la TVA à certaines transmissions de « fonds de commerce » (transfert d'une universalité totale ou partielle de biens) générant un chiffre d'affaires (CA) soumis à TVA. Ce dispositif peut s'appliquer aux ventes d'immeubles dans certains cas. Cependant, bien que l'objectif recherché (la simplification) soit louable, l'application de ce dispositif aux ventes d'immeubles n'est pas si simple en pratique, tant le point de savoir si les conditions d'application sont remplies ou non n'est pas évident. Si l'Administration fiscale rend régulièrement des positions écrites sur le sujet aidant à sécuriser les transactions, elle ne les publie que très rarement, ce qui laisse perdurer un certain flou sur

Par deux arrêts de novembre 2015 (CE 23-11-2015 n° 375054 et 375055), le Conseil d'Etat a confirmé qu'un immeuble affecté à une activité locative peut constituer une universalité totale ou partielle de biens au sens de l'article 257 bis du CGI, quand bien même il faisait l'objet d'un contrat de crédit-bail.

Afin de mieux comprendre l'apport de la décision du Conseil d'Etat, un rapide rappel des faits s'impose.

Une SCI louait des locaux commerciaux dans le cadre d'un contrat de crédit-bail. Elle sous-louait ces locaux à une entreprise y exploitant son activité. Rapidement après avoir acheté les agencements commerciaux à l'occupant, la SCI a acquis l'immeuble en levant l'option d'achat du CBI.

Le même jour, la SCI a revendu l'immeuble et les agencements à un tiers, l'occupant restant locataire. Les parties n'ont soumis ni la levée d'option, ni la cession subséquente à la TVA.

L'Administration fiscale ne contestait pas l'absence de taxation de la cession mais exigeait le reversement d'une fraction de la TVA déduite lors de l'acquisition des agencements commerciaux. Ces derniers avaient été immobilisés par la SCI.

Alors que le tribunal administratif de Strasbourg a fait droit au contribuable, la cour administrative d'appel de Nancy a infirmé son jugement et a validé par deux arrêts du 21 novembre 2013 la régularisation exigée par l'Administration.

Le Conseil d'Etat a censuré cette analyse et a jugé que la dispense de TVA "*s'applique à tout transfert d'un fonds de commerce ou d'une partie autonome d'une entreprise dès lors que le bénéficiaire du transfert a pour intention d'exploiter le fonds de commerce ou la partie d'entreprise ainsi transmis et non simplement de liquider immédiatement l'activité concernée*".

Dans cette décision, le Conseil d'Etat apporte deux confirmations implicites, s'agissant de la portée générale de l'article 257 bis du CGI :

- Comme mentionné précédemment, un immeuble affecté à une activité locative est susceptible de constituer une universalité totale ou partielle de biens au sens de l'article 257 bis du CGI.
- Cet article, lorsque ses conditions d'application sont réunies, conduit non seulement à neutraliser les opérations qui auraient été taxées (l'article dispense donc de cette taxation) mais également à neutraliser celles qui auraient été exonérées. Dans ce dernier cas, l'application de l'article 257 bis du CGI vient dispenser le cédant de procéder à d'éventuelles régularisations de TVA antérieurement déduite.

◇ **L'application de l'article 257 bis du CGI est donc "doublement" possible dans une situation de levée d'option d'achat, suivie de la revente immédiate de l'immeuble.**

#### **4 / Marchands de biens : la problématique de "portage de TVA" !**

Selon l'Administration fiscale :

- Une société faisant l'acquisition d'un immeuble achevé depuis plus de 5 ans **et** l'inscrivant en stock ne pourra déduire la TVA ayant grevé son acquisition **que** si cet immeuble est revendu avec TVA. L'option devra être exercée dans l'acte de revente. Ce n'est qu'à ce moment-là que le marchand de biens pourra "récupérer" la TVA d'acquisition.
- Cette position reste inchangée, même si le bien est loué avec option pour la TVA dans l'attente de sa revente.

Il en résulte un portage de la TVA d'acquisition par le marchand de biens alors même qu'il collecte de la TVA sur les loyers issus de l'immeuble pendant toute la période de détention. S'agissant de la TVA sur les travaux ou les frais d'entretien de l'immeuble, l'Administration entend se livrer à un savant travail d'exégèse pour les rattacher soit à l'activité de location (auquel cas la TVA serait déductible), soit à la revente future (auquel cas la TVA ne sera déductible que lors de ladite revente au même titre que la TVA

d'acquisition).

Cette position prise courant 2014 a conduit l'Administration fiscale à :

- opérer de nombreux redressements fiscaux en 2015 portant sur des opérations ayant d'ores et déjà fait l'objet de remboursements de la TVA d'acquisition ;
- refuser de rembourser la TVA en cause pour les acquisitions réalisées depuis fin 2014.

Il convient donc d'attendre que les juridictions se prononcent sur le point de savoir si cette position de l'Administration est conforme ou non à la directive TVA. Une première décision peut être espérée en 2016.

## **5 / Quatrième avenant à la convention franco-luxembourgeoise : une application effective retardée à janvier 2017 !**

Lors de la séance du 16 décembre 2015, les sénateurs ont adopté définitivement le projet de loi autorisant l'approbation de l'avenant. Cet article unique vient mettre fin à une situation dans laquelle les plus-values réalisées par des sociétés luxembourgeoises sur les titres de sociétés immobilières détenant des actifs situés en France se trouvaient être totalement exonérées d'imposition, en raison d'une interprétation contradictoire de la convention par les deux pays.

Cet avenant, fruit d'une longue négociation entre les deux Etats, vient donc pallier à cette absence totale d'imposition. Pour des questions de date d'entrée en vigueur, le Rapporteur général de la Commission des finances, Monsieur Albéric de Montgolfier, a rappelé que les cessions jusqu'à présent exonérées de toute imposition ne pourront être taxées par la France qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017. En pratique cela signifie que les plus-values réalisées par une société luxembourgeoise, lors de la cession de titres d'une société détenant principalement des actifs immobiliers situés en France, **ne seront imposables qu'au Luxembourg** - où elles pourront être exonérées – **pendant encore un an !**

## **6 / TVA : la gestion de fonds immobiliers réflémentés est exonéré de TVA !**

Par un arrêt du 9 décembre 2015 (affaire C-595/13), la Cour de justice de l'Union Européenne (CJUE) confirme que la gestion de certains fonds immobiliers est exonérée de TVA.

Pour entrer dans le champ de l'exonération, ces fonds doivent présenter des caractéristiques identiques aux OPCVM et effectuer les mêmes opérations ou à tout le moins, présenter des traits comparables au point de se situer dans un rapport de concurrence avec eux (considérant 39). Notamment, l'Etat membre concerné doit avoir soumis ces sociétés à une surveillance étatique spécifique. Par ailleurs, pour être exonérées, les prestations de gestion doivent être propres à l'activité du fonds.

Ainsi, relèvent des opérations de gestion exonérées, même dans les cas où celles-ci sont réalisées par un tiers, les activités relatives à l'acquisition et la cession des actifs immobiliers et les tâches d'administration et de comptabilité.

En pratique, le point est de savoir si les honoraires facturés par les sociétés de gestion de SCPI mais surtout d'OPCI pourront être exonérés de TVA. L'intérêt d'une telle question se pose principalement pour les OPCIs ne détenant pas d'actifs immobiliers en direct mais uniquement au travers de filiales (situation la plus courante). N'ayant pas de CA soumis à TVA, ces OPCIs ne peuvent déduire la TVA qui leur est facturée. Dès lors, ne plus appliquer la TVA aux frais de gestion réduit leur coût global pour l'OPCI de 20 %.

Cependant, cette exonération de TVA a pour corollaire de soumettre la société de gestion à la taxe sur les salaires et de priver la société de gestion de la possibilité de récupérer la TVA grevant ses propres dépenses.

A ce titre, la réglementation française permettant aux sociétés de gestion d'opter pour le paiement de la TVA au titre de leurs prestations de gestion, ces dernières devront ainsi se livrer à un délicat travail d'analyse, en lien avec leurs clients le cas échéant afin de déterminer le meilleur équilibre d'ensemble à

retenir (prestations soumises ou non à TVA, i.e. option ou non pour l'application de la TVA au titre de leurs prestations de gestion).

## À SUIVRE

01/10/2015 // Marchands de biens : Timing de la récupération de la TVA

18/09/2015 // Indemnités de résiliation d'un bail

15/09/2015 // Les Essentiels : Opérations de développement

> Toutes les actus

## PIERRE APPREMONT

ENSEIGNANT À L'ICH ET  
AVOCAT ASSOCIÉ DU CABINET WRAGGE  
LAWRENCE GRAHAM & CO



# Fiscalimmo

Fondamentaux & Actualités  
de la fiscalité immobilière



**PIERRE APPREMENT,**  
ENSEIGNANT À L'ICH-CNAM  
AVOCAT ASSOCIÉ, WRAGGE  
LAWRENCE GRAHAM & CO

# Un site entièrement dédié à la pratique des professionnels de l'immobilier

Retrouvez l'expertise d'un spécialiste reconnu avec une approche pédagogique et pragmatique

## Pourquoi suivre Fiscalimmo ?

### Pour son approche thématique,

Le site propose un accès structuré à une information précise, en adéquation avec les problématiques des professionnels de l'immobilier.

### Pour une information gratuite et facilement accessible,

En accès totalement libre, cette véritable bibliothèque virtuelle organisée autour des fondamentaux de la fiscalité immobilière, permet de consulter l'équivalent d'un ouvrage spécialisé, illustré d'exemples concrets, de schémas, de tableaux synoptiques.

### Pour une autre actualité,

Fiscalimmo vous offre une vision sélective, pragmatique et pertinente des derniers développements en matière de fiscalité immobilière.

### Pour son regard pédagogique et expert,

Avocat spécialiste en droit fiscal et membre de la RICS, Pierre Appremont intervient en fiscalité immobilière depuis plus de 20 ans et enseigne à l'ICH-CNAM, auprès d'un public de professionnels de l'immobilier. Grâce à son équipe, il propose dans Fiscalimmo, le fruit d'une expérience de tout premier plan.

### Pour sa valeur ajoutée,

Plus qu'une simple base de données, vous y trouverez une réponse rapide aux questions fiscales générales ou plus ciblées, qui se posent au quotidien dans votre activité professionnelle.

#### ACCÈS LIBRE

Toute l'information librement consultable

#### FR & EN

Une information 100 % bilingue

#### RECHERCHE

Un moteur de recherche rapide

#### ACTUALITÉS

Des flashes sur les actualités pertinentes

#### 6 THÉMATIQUES

Des contenus organisés autour des thématiques du secteur immobilier

4 Avocats pour une vision d'experts





# Un site d'experts à la pratique reconnue

Wragge Lawrence Graham & Co est un cabinet d'avocats d'affaires international délivrant une gamme complète de services à des clients du monde entier. 770 avocats et plus de 1 300 personnes concourent à cette offre.

## Notre équipe



**Pierre Appremont**  
**Avocat Associé**

Tél. : +33 (0)1 42 99 35 68  
pierre.appremont@wragge-law.com



**Yacine Bousraf**  
**Avocat**

Tél. : +33 (0)1 42 99 36 08  
yacine.bousraf@wragge-law.com



**Samuel Drouin**  
**Avocat Directeur**

Tél. : +33 (0)1 42 99 35 73  
samuel.drouin@wragge-law.com



**Alexandra Potier**  
**Webmestre**

Tél. : +33 (0)1 42 99 35 63  
alexandra.potier@wragge-law.com



**Paméla Le Jeune**  
**Avocat**

Tél. : +33 (0)1 42 99 35 65  
pamela.lejeune@wragge-law.com

+33 1 42 99 35 00  
www.wragge-law.com  
paris@wragge-law.com  
38, avenue de l'Opéra  
75002 PARIS



Pour vous,

# Fiscalimmo.fr

décrypte la fiscalité immobilière