

# La Newsletter



## **BREVES FISCALES**

**Une actualité jurisprudentielle et doctrinale toujours intense !**

**JACQUES DUHEM**

**Newsletter n°18 554 du 14 DECEMBRE 2018**

**EURL FAC JD - FORMATION AUDIT CONSEIL JACQUES DUHEM**

**38, rue du Maréchal Fayolle - 63500 Issoire**

**jacques@fac-jacques-duhem.fr - Site internet : [www.jacquesduhem.com](http://www.jacquesduhem.com)**

**Formation professionnelle n°83630413763 Préfet Région Auvergne**

## BREVES FISCALES

### Une actualité jurisprudentielle et doctrinale toujours intense !

Le droit patrimonial est une matière en perpétuelle évolution... L'actualité législative, doctrinale et jurisprudentielle est intense.

Notre formation PANORAMA de l'actualité fiscale permettra de réaliser une synthèse des nouveautés.

Nous vous proposons dans cette news trois brèves fiscales.

#### PATRIMOINE PROFESSIONNEL - BIC Régimes d'imposition



#### Jurisprudence - Conseil d'Etat - CE 8e-3e ch. 26-11-2018 no 417630

**Résumé :** Un contribuable relevant de plein droit au régime micro-BIC qui n'a pas exercé une option pour un régime réel d'imposition dans le délai légal ne peut pas en demander le bénéfice dans le cadre d'une réclamation contentieuse. Après l'heure, ce n'est plus l'heure !

**Commentaires :** L'option pour un régime réel d'imposition exercée par un contribuable soumis de plein droit au régime micro-BIC doit être exercée avant le 1<sup>er</sup> février de la première année au titre de laquelle il souhaite bénéficier du régime réel.

La haute cour censure la jurisprudence de la cour administrative d'appel de Lyon (CAA Lyon 30-11-2017 n° 15LY02884). Cette dernière avait admis le principe de l'option tardive exercée par voie de réclamation.

Cette solution devrait être transposable aux autres revenus catégoriels (BIC, BNC, BA, Revenus fonciers)

#### IMMOBILIER - Plus-values immobilières des particuliers

#### Vente en bloc d'un immeuble acquis par parts successives



#### DOCTRINE ADMINISTRATIVE - Réponse ministérielle - Question écrite n° 02821 de M. Hervé Maurey - JO Sénat du 06/12/2018

#### Résumé :

Lorsque la cession porte sur un bien immobilier résultant de la fusion de deux unités d'habitation, acquises en propre par chacun des partenaires d'un PACS antérieurement à la



conclusion de leur PACS, les dispositions de l'article 150 VD du CGI ne trouvent pas à s'appliquer.

En effet, dans cette situation, dès lors que chaque fraction du bien n'a pas été acquise par les deux acquéreurs ensemble, la condition tenant à l'acquisition par fractions successives, au sens du II de l'article 150 VD du CGI, n'est pas remplie au niveau de chacun des cédants.

#### **Commentaires :**

La loi pose le principe de la non prise en compte des moins-values pour l'imposition des plus-values immobilières à l'impôt sur le revenu. Par exception, le II de l'article 150 VD du CGI dispose qu'en cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par le même acte soumis à publication ou à enregistrement et entre les mêmes parties, la ou les moins-values brutes, réduites d'un abattement, s'imputent sur la ou les plus-values brutes corrigées le cas échéant de l'abattement pour durée de détention.

Le texte vise notamment, la vente en bloc portant soit sur un immeuble acquis par parts indivises successives, soit sur un immeuble provenant de la fusion de deux unités d'habitation acquises à des dates différentes, soit sur un immeuble dont le propriétaire a acquis successivement les droits démembrés ou des parts indivises de ces droits. Chaque fraction du bien n'ayant pas été acquise par les deux acquéreurs ensemble, la condition tenant à l'acquisition par fractions successives, n'est pas remplie en l'espèce au niveau de chacun des cédants. Question traitée par le BOFiP : [BOI-RFPI-PVI-20-20-20180824](#).

## **IMMOBILIER - Plus-values immobilières des particuliers Exonération en cas de cession de la résidence principale**



COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL  
DE MARSEILLE

### **JURISPRUDENCE -CAA MARSEILLE, 6 décembre 2018.**

#### **Résumé :**

Le 1er mars 2010, les contribuables ont acheté pour 180 000 euros un terrain à bâtir sur lequel ils ont édifié une maison d'habitation comprenant six pièces et une piscine. L'immeuble a été revendu en mai 2012, pour 730 000 euros.

Il est relevé que :

- l'entrée dans les lieux n'a pu être réalisée avant juillet 2011, date de la déclaration d'achèvement des travaux ;
- aucune taxe d'habitation n'a été acquittée pour ce bien ;
- les contribuables ne sont pas en mesure de produire de factures d'électricité, la facture d'eau est insuffisamment précise et ne saurait, à elle seule et eu égard aux travaux effectués par MD..., et à l'existence d'une piscine, justifier de l'habitation réelle dans les lieux ;
- ils n'ont pas communiqué aux établissements bancaires l'adresse de cet immeuble.

Les documents produits sont par suite, insuffisants pour établir une résidence habituelle et effective.

La plus-value ne pouvait être exonérée.



### Commentaires :

Aux termes de l'article 150 U du code général des impôts : " I. - (...) les plus-values réalisées par les personnes physiques (...), sont passibles de l'impôt sur le revenu (...) II. - Les dispositions du I ne s'appliquent pas aux immeubles, aux parties d'immeubles ou aux droits relatifs à ces biens : 1° Qui constituent la résidence principale du cédant au jour de la cession ; (...) ". Doit être regardé comme résidence principale, au sens de ces dispositions, l'immeuble qui constitue la résidence habituelle et effective du propriétaire au jour de la cession.

Une jurisprudence des plus classiques... L'administration est très vigilante sur ces questions.

## TOURNEE 2019 PANORAMA DE L'ACTUALITE FISCALE

### ATTENTION PLUS DE 60% DES PLACES DEJA RESERVEES INSCRIVEZ VOUS VITE !

Nous vous donnons rendez-vous de fin janvier à mi-mars, à Paris (6 dates) ainsi que dans les principales villes de province pour notre formation PANORAMA DE L'ACTUALITE FISCALE, animée par JACQUES DUHEM et STEPHANE PILLEYRE.

Nous vous proposerons une synthèse opérationnelle des nouveautés. (Lois, Doctrine, jurisprudence)  
Un support documentaire complet et des simulateurs Excel à vocation pédagogique seront remis aux participants.

JANVIER		FEVRIER		MARS	
SA	19	VE	1 RENNES	LU	4
DI	20	SA	2	MA	5 PARIS
LU	21	DI	3	ME	6
MA	22 PARIS	LU	4	JE	7
ME	23 BORDEAUX	MA	5 PARIS	VE	8
JE	24 AIX en P	ME	6 MONTPELLIER / BIARRITZ	SA	9
VE	25 LYON	JE	7 NICE	DI	10
SA	26	VE	8	...	...
DI	27	SA	9	SA	16
LU	28	DI	10	DI	17
MA	29 PARIS	LU	11 CLERMONT FD	LU	18
ME	30 LILLE	MA	12 PARIS	MA	19 PARIS
JE	31 NANTES	ME	13 TOULOUSE	...	...

**DETAILS ET INSCRIPTIONS :** [CLIQUEZ ICI](#)



# **CYCLE DE FORMATION**

## **GESTION ET TRANSMISSION DU PATRIMOINE**

### **PROFESSIONNEL**

**7 X 2 JOURS (100 heures) PARIS (Espaces Diderot – à 200 mètres de la gare de Lyon)**

**Animation : JACQUES DUHEM – PIERRE YVES LAGARDE – FREDERIC AUMONT – JEAN PASCAL RICHARD – YASEMIN BAILLY SELVI.**

**Le chef d'entreprise et le droit de la famille (JEAN PASCAL RICHARD)**

**6/7 Février 2019**

**Rémunérations et protection sociale du chef d'entreprise (PIERRE YVES LAGARDE)**

**14/15 Mars 2019**

**Fiscalité de l'entreprise et du chef d'entreprise (JACQUES DUHEM)**

**4/5 Avril 2019**

**Stratégies liées à l'immobilier d'entreprise (FREDERIC AUMONT)**

**4/5 Juillet 2019**

**Fiscalité de la transmission à titre onéreux des PME (JACQUES DUHEM)**

**18/19 Septembre 2019**

**Transmissions à titre gratuit des PME et IFI (YASEMIN BAILLY SELVI)**

**10/11 Octobre 2019**

**Les sociétés holding (J DUHEM et PY LAGARDE)**

**14/15 Novembre 2019**

[DETAILS ET  
INSCRIPTIONS](#)

