

Actualité de la fiscalité immobilière 2018

Jeudi 25 janvier 2018



Sommaire

I. Présentation générale de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

II. Marchands de biens et promoteurs

III. Financement des opérations immobilières

IV. Plus-values immobilières

V. Fiscalité internationale

VI. Actualité en fiscalité locale

I. Présentation générale de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

De grandes similitudes avec l'ISF sur une assiette en principe réduite à l'immobilier non professionnel avec un régime de dettes déductibles plus contraignant

Richard Foissac, avocat associé

I. A/ De grandes similitudes avec l'ISF (1/2)

- Restent inchangées par rapport à l'ISF :
 - La définition des redevables
 - Le fait générateur (1^{er} janvier de l'année d'imposition)
 - Le seuil d'imposition (1.300.000 €)
 - Le barème d'imposition

- Sont également maintenus :
 - Les dispositions en faveur des impatriés
 - La réduction d'impôt au titre des dons au profit de certains organismes d'intérêt général
 - Le dispositif de plafonnement de l'imposition

I. A/ De grandes similitudes avec l'ISF (2/2)

– Personnes physiques imposables :

- Résident français :
 - les personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France sont imposables à raison de leurs actifs immobiliers et actifs assimilés situés en France ou hors de France détenus directement ou indirectement.
- Non résidents :
 - les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France sont imposables à raison des seuls biens, droits immobiliers et biens assimilés situés en France et des parts ou actions de sociétés à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens et droits immobiliers et biens assimilés situés en France.
- Ces règles d'imposition peuvent être atténuées par les conventions internationales tant à l'égard des non-résidents que des résidents qui disposent de biens à l'étranger, dans la mesure où elles font expressément référence aux impositions sur la fortune.

I. B/ Une assiette profondément modifiée (1/6)

- 1/3 Champ d'application : une définition plus large de la détention d'immeubles
 - Biens et droits immobiliers détenus directement par le redevable à savoir :
 - Immeubles non bâtis,
 - Immeubles bâtis quelle qu'en soit l'affectation,
 - Immeubles en cours de construction,
 - Droits réels immobiliers (usufruit, droit d'usage, droit du preneur d'un bail à construction).
 - Cas particulier des contrats d'assurance sur la vie et de capitalisation
 - Les contrats d'assurance rachetables exprimés en unités de compte restent pour partie imposables dans le patrimoine du souscripteur pour la fraction de la valeur de rachat au 1^{er} janvier représentative des actifs immobiliers imposables compris dans les unités de compte ;
 - Les contrats d'assurance-vie non rachetables ne sont pas concernés par l'IFI.

I. B/ Une assiette profondément modifiée (2/6)

- 2/3 Champ d'application : une définition plus large de la détention d'immeubles
 - Cas particulier des contrats de crédit bail immobilier et de location accession
 - Les actifs immobiliers faisant l'objet de tels contrats sont compris dans le patrimoine imposable du preneur ou de l'accédant pour la valeur des actifs immobiliers, objet du contrat, appréciée au 1^{er} janvier de l'année d'imposition ;
 - L'assiette est réduite des loyers ou redevances restant à courir jusqu'à l'expiration du bail ou jusqu'au terme prévu pour la levée d'option, ainsi que du montant de l'option d'achat ;
 - Règle nouvelle, contraire à celle retenue en matière d'ISF.

I. B/ Une assiette profondément modifiée (3/6)

- 3/3 Champ d'application : une définition plus large de la détention d'immeubles
 - Biens et droits immobiliers et contrats de crédit-bail immobilier détenus indirectement par détention de parts ou d'actions
 - Il n'est plus distingué entre sociétés à prépondérance immobilière ou non à PI , entre sociétés cotées ou non cotées, entre sociétés exerçant une activité professionnelle et sociétés simplement foncières, sous réserve de l'exclusion des immeubles professionnels ;
 - Les parts ou actions de sociétés sont retenues à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des immeubles et droits immobiliers y compris la valeur des contrats de crédit-bail immobilier, détenus directement ou indirectement par la société.

I. B/ Une assiette profondément modifiée (4/6)

- Les règles de déduction du passif pour le calcul de l'assiette de l'IFI ont été profondément modifiées et la déductibilité des dettes a été redessinée (spécificités développées ci-après):
 - Redéfinition des dettes déductibles ;
 - Interdiction de la déduction de certaines dettes ;
 - Plafonnement de la déduction de certaines dettes ;
 - Modalités de déduction particulière de certaines dettes.

- Plusieurs exceptions sont prévues :
 - Exclusion de l'immobilier affecté à l'activité opérationnelle d'une société : sont visés :
 - les immeubles affectés à l'exploitation de la société qui les détient (activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale) ;
 - les immeubles affectés à l'exploitation d'une société professionnelle dans laquelle le redevable détient une participation directe ou indirecte et qui appartiennent directement ou indirectement à cette société.

I. B/ Une assiette profondément modifiée (5/6)

1/2. Plusieurs exceptions sont prévues :

- Exclusion des participations pour lesquelles les redevables ne disposent pas des informations nécessaires (détenant une participation minoritaire dans la société propriétaire de l'immeuble).
 - Aucun rehaussement n'est effectué si le redevable, de bonne foi, démontre qu'il n'était pas en mesure de disposer des informations nécessaires ;
 - Cette exclusion ne s'applique pas lorsque :
 - le redevable contrôle, au sens de l'article 150-0 B ter, III, 2^e du CGI, la société qui détient directement les biens ou droits immobiliers imposables ;
 - l'un des membres du foyer imposable se réserve, en fait ou en droit, la jouissance des biens ou droits immobiliers que le redevable détient indirectement ;
 - le redevable détient directement ou indirectement, seul ou conjointement avec les autres membres du foyer imposable, plus de 10 % du capital ou des droits de vote de la société qui détient directement les biens immobiliers imposables.

I. B/ Une assiette profondément modifiée (6/6)

2/2. Plusieurs exceptions sont prévues :

- Exclusion des participations minoritaires
 - Ne sont pas prises en compte dans l'assiette les parts ou actions de sociétés exerçant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale dont le redevable détient directement ou indirectement, seul ou conjointement avec les autres personnes de son foyer, moins de 10 % du capital et des droits de vote. Intérêt lorsque ces sociétés détiennent des immeubles non professionnels.
- Investissements réalisés dans les sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC)
 - Exclusion des participations de moins de 5 % du capital et des droits de vote
- Investissements réalisés dans les fonds d'investissements et OPC
 - Exclusions des participations dont le redevable détient moins de 10 % dans l'organisme si ce dernier détient directement ou indirectement moins de 20 % de son actif en biens et droits immobiliers imposables à l'IFI. L'organisme doit recueillir plus de 20 investisseurs.

I. C/ Des règles d'évaluation plus complexes (1/3)

- Evaluation des immeubles :
 - La valeur vénale réelle de l'immeuble correspond à la valeur libre de toute occupation
 - Résidence principale : abattement de 30 %

- Evaluation des titres :
 - Détermination de la valeur vénale des titres selon les mêmes règles que l'ISF ;
 - Détermination d'un coefficient de taxation à appliquer à la valeur des titres correspondant au « ratio immobilier » de la société
 - Chaines de participations : le ratio est déterminé à chaque niveau de la chaine en commençant par le niveau le plus éloigné et en remontant jusqu'à la société dont le redevable détient les titres

I. C/ Des règles d'évaluation plus complexes (2/3)

- Clause anti-abus : ne sont pas prises en compte les dettes contractées directement ou indirectement par la société :
 - pour l'acquisition d'un immeuble imposable à un redevable ou un membre de son foyer fiscal qui contrôle, seul ou conjointement avec son foyer fiscal, la société ;
 - auprès d'un redevable ou d'un membre de son foyer fiscal pour l'acquisition d'un immeuble imposable ou pour le financement des dépenses afférentes à un tel immeuble ;
 - auprès d'une société contrôlée, directement ou par l'intermédiaire de plusieurs sociétés interposées, par le redevable ou un membre de son groupe familiale pour l'acquisition d'un immeuble imposable ou pour le financement des dépenses afférentes à un tel immeuble.

I. C/ Des règles d'évaluation plus complexes (3/3)

- Dans les deux derniers cas, la dette est écartée à proportion de la participation que détient cette personne (seule ou conjointement avec son foyer fiscal) dans la société.
- Dans tous les cas, la clause anti abus ne s'applique pas si le redevable justifie que le prêt n'a pas été contracté dans un objectif principalement fiscal.

I. D/ Exonération spécifique de certains biens affectés à une activité professionnelle

- Ce dispositif reprend le régime dit des « biens professionnels » prévu en matière d'ISF, mais l'appellation même de « biens professionnels » a toutefois disparu.
- Exonération des immeubles affectés à l'activité professionnelle principale du redevable ou à l'activité de la société dans laquelle le redevable exerce son activité professionnelle principale.
- Il s'agit des immeubles affectés à l'activité industrielle, commerciale, agricole, artisanale et libérale de la société qui les détient.

I. E/ Biens affectés à l'activité professionnelle exonérés

- L'exonération présente une utilité pour :
 - Les immeubles et droits immobiliers détenus en direct et affectés par le redevable à son activité professionnelle principale ;
 - Les immeubles et droits immobiliers détenus par le contribuable indirectement, via une société non professionnelle, et affectés :
 - à l'activité industrielle, commerciale, agricole, artisanale et libérale d'une autre société ne faisant pas partie du même groupe et dans laquelle le redevable exerce son activité professionnelle principale ;
 - à une activité de location de locaux commerciaux équipés.

Your World First

C/M/S/ Francis Lefebvre
Avocats

II. Marchands de biens et promoteurs

Frédéric Gerner et Philippe Tournès, avocats associés

II. A/ Spécificités au regard de l'IFI (1/2)

- Question : inclusion dans l'assiette imposable à l'IFI des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement dans le cadre d'activités de marchands de biens ou de promotion ?

- En principe, exclusion de l'assiette :
 - en tant que biens professionnels du redevable ;
 - ou en tant qu'actifs d'exploitation de sociétés opérationnelles, sachant que les activités opérationnelles sont définies par l'article 966 en référence notamment aux activités commerciales au sens des articles 34 et 35 du CGI, dont font clairement partie les activités de marchands de biens (citées par les travaux parlementaires) et de promotion immobilière.

II. A/ Spécificités au regard de l'IFI (2/2)

– Cependant :

- le texte mériterait d'être clarifié : condition d' « affectation » à l'activité (art. 965, 2° a), à rendre applicable à des immeubles placés en stock (ce qui n'est pas le cas au regard, par exemple, de la qualification de la prépondérance immobilière pour les plus-values des particuliers).
(NB : le problème ne se pose pas pour les minoritaires directs ou indirects à moins de 10 %, dès lors que la société marchand de biens ou promoteur a une activité opérationnelle) ;
- attention à porter aux immeubles donnés en location dans l'attente de la vente : risque de requalification de l'activité, ou de « non-affectation », pour des immeubles qui ne feraient pas l'objet de démarches suffisamment actives pour être vendus (sauf cas très théoriques de location à une société opérationnelle du même groupe, ou de location meublée professionnelle).

II. B/ Réinvestissements éligibles au sens de l'article 150-0 B ter ? (1/2)

- Rappel du dispositif de l'article 150-0 B ter (« apport-cession ») :
 - régime de report d'imposition sur les plus-values d'apport de titres à des sociétés contrôlées ;
 - y compris en cas de cession rapide des titres par la société bénéficiaire de l'apport, sous condition de réinvestissement dans les deux ans d'au moins 50 % du produit dans une activité économique.

- Question : est-il possible de réinvestir directement dans le financement de biens immobiliers ?
 - oui s'ils constituent des moyens permanents d'exploitation de la société ;
 - concept qui exclurait les stocks.

II. B/ Réinvestissements éligibles au sens de l'article 150-0 B ter ? (2/2)

- Question : est-il possible de réinvestir dans une société ayant une activité immobilière ?
 - marchand de biens : pas de difficulté, activité commerciale par nature ;
 - promotion immobilière : activité civile par nature mais dont les bénéfices sont commerciaux par détermination de la loi fiscale (article 35) : possibilité confirmée dans le cadre d'une solution particulière par un rescrit du 6 juillet 2017, puis au vu d'une précision bienvenue dans la loi de finances pour 2018 : référence expresse à l'activité commerciale au sens des articles 34 et 35 du CGI.

II.C/ Rénovation d'immeubles et TVA (1/5)

- **Art. 257 CGI** : « Comme immeubles neufs, les immeubles qui ne sont pas achevés depuis plus de cinq années, qu'ils résultent d'une construction nouvelle ou de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf :
- a) soit la majorité des fondations ;
- b) soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
- c) soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
- d) soit l'ensemble des éléments de second œuvre tels qu'énumérés par décret en Conseil d'Etat, dans une proportion fixée par ce décret qui ne peut être inférieure à la moitié pour chacun d'entre eux ».

II.C/ Rénovation d'immeubles et TVA (2/5)

Article 245 A de l'annexe II :

- “ I. Pour l'application du d du 2° du 2 du I de l'article 257 du code général des impôts, les éléments de second œuvre à prendre en compte sont les suivants:
 - a. les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage ;
 - b. les huisseries extérieures ;
 - c. les cloisons intérieures ;
 - d. les installations sanitaires et de plomberie ;
 - e. les installations électriques ;
 - f. et, pour les opérations réalisées en métropole, le système de chauffage.
- II. – La proportion prévue au d du 2° du 2 du I de l'article 257 du code général des impôts est fixée à deux tiers pour chacun des éléments mentionnés au I. »

II.C/ Rénovation d'immeubles et TVA (3/5)

Arrêt CJUE, aff. C-308/16, arrêt du 16 novembre 2017,
Kozuba :

- Pour que l'immeuble soit neuf après rénovation, la loi polonaise fixe un seuil de travaux de 30 % de la valeur initiale de l'immeuble.
- Ce critère est-il conforme au droit communautaire ?

II.C/ Rénovation d'immeubles et TVA (4/5)

- Selon la Cour :
 - Le critère doit être qualitatif : le bâtiment doit avoir subi des modifications substantielles destinées à en modifier l'usage ou en changer considérablement les conditions d'occupation
 - Le coût des travaux (en l'espèce, le montant des travaux représentait 55 % de la valeur initiale), suggère a priori des modifications substantielles
 - Mais ce critère n'est pas suffisant et la juridiction nationale doit néanmoins vérifier que les travaux ont entraîné une modification substantielle de l'immeuble

II.C/ Rénovation d'immeubles et TVA (5/5)

- Conséquence de cet arrêt : la législation française est-elle conforme au droit communautaire ?
 - Rappel des critères jurisprudentiels antérieurs à la loi de finances rectificative pour 2005 : doivent être regardés comme des opérations concourant à la production ou à la livraison d'**immeubles** les travaux entrepris sur des **immeubles** existants lorsqu'ils ont pour effet :
 - de créer de nouveaux locaux
 - ou d'apporter une modification importante au gros œuvre de locaux auparavant affectés à un autre usage
 - ou de réaliser dans des bâtiments existants des aménagements internes qui, par leur importance, équivalent à une véritable reconstruction
 - ou, enfin, d'accroître le volume ou la surface de bâtiments existants .

II. D/ rehaussement du taux de TVA sur le logement social (1/2)

Sont concernées par le relèvement du taux de TVA de 5,5 à 10 %, en vertu du nouvel article 278 sexies-0 A, 2° du CGI, les opérations suivantes :

- livraisons de terrains à bâtir consenties aux organismes HLM ou aux opérateurs bénéficiaires d'un prêt de l'Etat pour la construction de logements locatifs sociaux (CGI art. 278 sexies, I-1) ;
- livraisons de logements sociaux neufs à usage locatif lorsque l'acquisition est financée au moyen d'un prêt de l'Etat ou d'une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) (CGI art. 278 sexies, I-2) ;
- premier apport de logements sociaux à usage locatif, dont la construction a fait l'objet d'une livraison à soi-même à un taux réduit, réalisée dans les cinq ans de l'achèvement de la construction, au profit d'un organisme HLM (CGI art. 278 sexies, I-3) ;
- cessions de droits immobiliers démembrés de logements sociaux neufs à usage locatif lorsque l'usufruitier bénéficie d'un prêt de l'Etat pour l'acquisition de logements sociaux à usage locatif (CGI art. 278 sexies, I-10)

II.D/ rehaussement du taux de TVA sur le logement social (2/2)

- La loi de finances prévoit que ces modifications de taux et de délai de liquidation de la livraison à soi-même s'appliquent aux opérations dont le fait générateur intervient à compter du 1^{er} janvier 2018.
- Elle précise toutefois que les nouvelles règles ne s'appliquent pas aux encaissements pour lesquels la TVA est exigible avant cette date.
- Application au cas des VEFA

Your World First

C/M/S/ Francis Lefebvre
Avocats

III. Financement des opérations immobilières

Gaëtan Berger-Picq, Hubert Bresson et Christophe Frionnet, avocats associés

III. A/ Passif déductible des bases de l'IFI (1/3)

– Règles spécifiques relatives à la prise en compte du passif (1/3) :

- **sont déductibles** : les dettes existantes au 1^{er} janvier de l'année d'imposition afférentes aux biens imposables (le cas échéant à proportion de leur part imposable) contractées par le redevable et effectivement supportées par lui ;
- **la loi fixe la liste des dettes qui peuvent être déduites** :
 - ✓ dettes afférentes à des **acquisitions** de biens ou droits immobiliers ;
 - ✓ dettes afférentes à des dépenses de **réparation et d'entretien** effectivement supportées par le propriétaire et supportées **pour le compte du locataire** par le propriétaire dont celui-ci n'a pu obtenir le remboursement au 31 décembre de l'année du départ du locataire ;
 - ✓ dettes afférentes à des dépenses **d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement** ;
 - ✓ dettes afférentes aux impositions, autres que celles incombant normalement à l'occupant, dues à raison desdites propriétés : sera déductible la **taxe foncière** (pas la taxe d'habitation), de même qu'en principe selon nous l'**IFI** lui-même (et quid des droits de mutation à titre gratuit en instance de paiement au 1^{er} janvier) ;
 - ✓ dettes afférentes aux **dépenses d'acquisitions de parts ou actions imposables** au prorata de la valeur des actifs immobiliers imposables.

III. A/ Passif déductible des bases de l'IFI (2/3)

- **Règles spécifiques relatives à la prise en compte du passif (2/3) :**
 - **ne sont pas déductibles les dettes correspondant à des prêts :**
 - ✓ Contractées **directement ou indirectement** par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés ou organismes interposés, **auprès du redevable**, de son conjoint, des enfants mineurs ;
 - ✓ Contractées **directement ou indirectement** par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés ou organismes interposés, **auprès d'un groupe familial** composé des ascendants, descendants, frères et sœurs du redevable ou de son conjoint, **sauf, précise le texte, si le redevable justifie du caractère normal** des conditions du prêt, notamment du respect des termes et échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements ;
 - ✓ Contractées **par le redevable**, son conjoint ou enfants mineurs **auprès d'une société** ou organisme **que le redevable** seul, ou avec son conjoint, leurs ascendants et descendants, ou frères et sœurs **contrôle, directement ou indirectement** par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés ou organismes interposés **sauf si le redevable justifie du caractère normal** des conditions du prêts, notamment du respect des termes et échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements ;
 - **prêts in fine contractés par le redevable** : déductibles chaque année à hauteur de l'encours linéaire théorique ;

III. A/ Passif déductible des bases de l'IFI (3/3)

– Règles spécifiques relatives à la prise en compte du passif (3/3) :

- **Plafond de déduction des dettes contractées par le redevable** : plafonnement des dettes excédant 60 % de la valeur des actifs immobiliers (si celle-ci est supérieure à 5 millions d'euros). La déductibilité porte sur ce plafond + 50% de l'excédent.

Exemple :

- ✓ *Biens immobiliers taxables : 8 M€ (valeur brute).*
- ✓ *Dettes contractées pour leur acquisition : 6,5 M€.*

Le montant des dettes représente donc plus de 60 % (4,8 M€) de la valeur des biens immobiliers.

L'excédent de 1,7 M€ n'est donc déductible qu'à hauteur de 50 %, soit 850 K€

Montant des dettes déductibles : 4,8 M€ + 850 K€ = 5,65 M€

Actif net réel : 1,5 M€

Actif net pris en compte pour l'IFI : 2,35 M€

Exception au plafonnement : si le redevable justifie que les dettes n'ont pas été contractées dans un objectif **principalement** fiscal.

III. B/ Crédit-bail immobilier et IFI (1/5)

- Les biens pris en crédit-bail n'étaient pas taxables à l'ISF du chef du preneur.

Ils étaient considérés comme ne constituant pas des éléments patrimoniaux pour le locataire, dès lors que celui-ci n'en est, par hypothèse, pas propriétaire (BOI-PAT-ISF-30-30-10-20 n° 220).

III. B/ Crédit-bail immobilier et IFI (2/5)

Article 971 I du CGI

- Les droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier **sont compris dans le patrimoine du preneur** que celui-ci soit :
 - le redevable de l'IFI ;
 - ou une société ou organisme dans lequel le redevable détient des titres.

Cette disposition peut paraître contestable car le preneur ne détient aucun bien immobilier ou droit réel immobilier. Toutefois, le Législateur a entendu traiter de la même manière les personnes acquérant un bien immobilier, qu'elles financent cette acquisition par voie d'emprunt ou de crédit-bail (Conseil constitutionnel, décision n°2017-758 DC du 28 décembre 2017).

III. B/ Crédit-bail immobilier et IFI (3/5)

- **Valeur des droits au contrat à inclure dans le patrimoine du preneur :**

valeur des actifs immobiliers sous contrat au 1^{er} janvier de l'année d'imposition – (loyers restant à courir à cette date jusqu'à l'échéance du contrat + prix de levée de l'option d'achat).

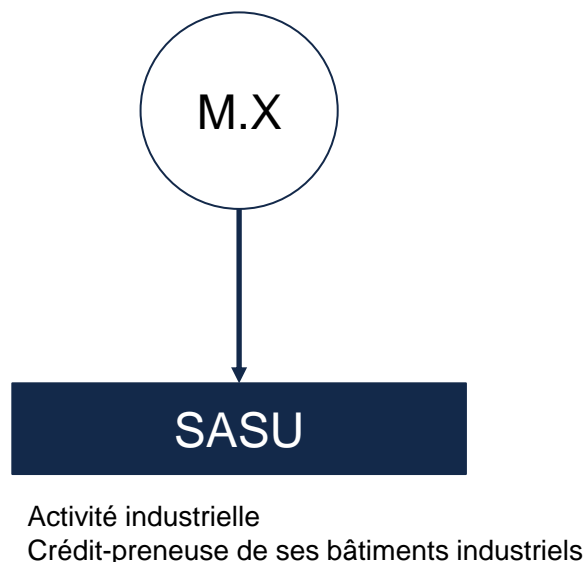
- **Portée de cette mesure :**

les biens immobiliers pris en crédit-bail consistent en de l'immobilier professionnel qui devrait être le plus souvent hors champ de l'IFI ou exonéré de celui-ci.

III. B/ Crédit-bail immobilier et IFI (4/5)

- **Prenons les 2 exemples suivants :**

1^{er} exemple :

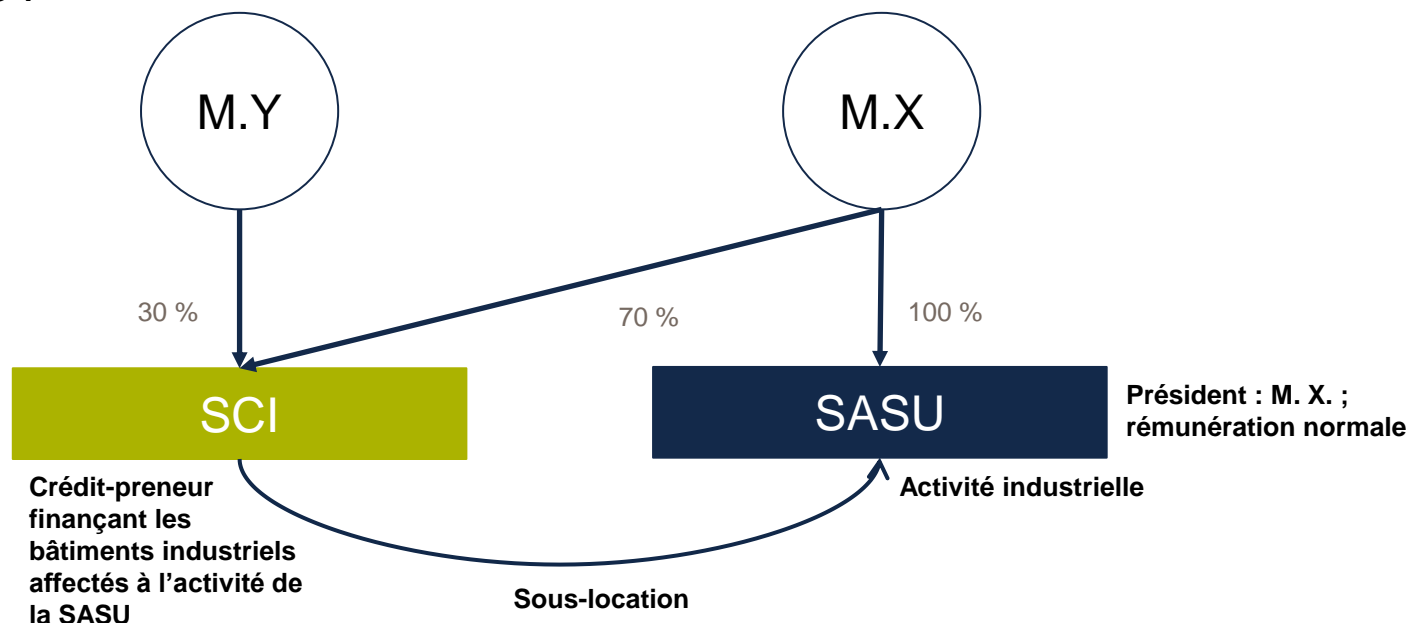


Les droits afférents au contrat ne sont pas retenus pour le calcul d'une éventuelle fraction de la valeur des actions de la SASU représentative de biens ou de droits immobiliers (article 965 2° a du CGI).

III. B/ Crédit-bail immobilier et IFI (5/5)

- Prenons les 2 exemples suivants :

2^e exemple :



- ✓ Pour M.X : ses parts dans la SCI sont exonérées d'IFI, le seul actif de la SCI étant constitué des droits au contrat du crédit-bail (article 975 III 1 du CGI).
- ✓ Pour M. Y : ses parts dans la SCI ne sont pas exonérées d'IFI (article 975 VI du CGI).

III. C/ Crédit-bail immobilier et IS (1/5)

- Portée de la décision du Conseil d'Etat du 18 juin 2017 (n° 395452)
 - Situation du crédit-preneur du fait de la levée d'option :
 - ✓ réintégration extra-comptable d'une fraction des loyers afin de placer le crédit-preneur dans la même situation que s'il avait été propriétaire du bien immobilier sous contrat de CBI (article 239 sexies B du CGI) ;
 - ✓ montant de la réintégration extra-comptable :

VNC théorique de l'immeuble – [prix de levée d'option + quote-part des loyers non-déductible]

III. C/ Crédit-bail immobilier et IS (2/5)

– Le Conseil d’Etat s’est prononcé sur les modalités de calcul de la réintégration dans un cas où :

- le crédit-bailleur avait acquis l’immeuble donné en CB : 1 000 000 €
- et avait perçu une subvention d’équipement : 550 000 €
- les loyers de CB et le prix de levée d’option étaient donc calculés sur la somme de :

 450 000 €

Alors que le crédit-preneur avait calculé la réintégration de sortie sur le prix de revient de l’immeuble net de la subvention (450 000 €), le Conseil d’Etat a jugé que la réintégration doit être calculée par rapport au prix d’acquisition, sans qu’il y ait lieu de déduire la subvention perçue par le bailleur (1 000 000 €).

III. C/ Crédit-bail immobilier et IS (3/5)

– Sur la base :

- D'une durée d'amortissement de l'immeuble de 30 ans ;
- D'une durée du CBI de 15 ans ;
- D'un prix de levée d'option à l'échéance du CBI de 1 € ;

➔ la décision du CE aboutit à considérer que :

- VNC théorique : $1 \text{ M€} - 0,5 \text{ M€} = 0,5 \text{ M€}$;
- Montant des loyers à réintégrer = $0,5 \text{ M€} - 1 \text{ €} = 0,5 \text{ M€}$ plafonnés aux loyers déduits, soit 0,45 M€.

III. C/ Crédit-bail immobilier et IS (4/5)

- De notre point de vue, la quote-part de loyers à réintégrer devrait être limitée à la différence entre :
 - d'une part, le total des loyers déduits (450 000 €) ;
 - d'autre part, le montant net qu'aurait pu déduire le crédit-preneur s'il avait financé son acquisition au moyen d'un emprunt hypothécaire et de la subvention d'équipement, à savoir : $(1\ 000\ 000\ € \times 15/30) - (550\ 000\ € \times 15/30) = 225\ 000\ €$.
- Soit à : $450\ 000\ € - 225\ 000\ € = 225\ 000\ €$.

III. C/ Crédit-bail immobilier et IS (5/5)

- Le montant de la réintégration majore le prix de revient fiscal de l'immeuble lequel est amorti par le crédit-preneur (pour la partie constructions) sur la durée normale d'utilisation de celui-ci (article 239 sexies C du CGI), ce qui permet de neutraliser, au moins partiellement, les effets de cette jurisprudence.

III. D/ Qualification du CBI au regard de la TVA (1/2)

CJUE 4 octobre 2017, aff. C-164/16, Commissioners for HMRC contre Mercedes-Benz Financial Services UK Ltd

- Aux termes de l'article 14, 2, b de la directive TVA, est considérée comme livraison de biens « *la remise matérielle d'un bien en vertu d'un contrat qui prévoit la location d'un bien pendant une certaine période ou la vente à tempérament d'un bien, assorties de la clause que la propriété est normalement acquise au plus tard lors du paiement de la dernière échéance* ».

Cette disposition s'applique à un contrat-type de location avec option d'achat lorsqu'il peut être déduit des conditions financières du contrat que **l'exercice de l'option apparaît comme le seul choix économiquement rationnel que le preneur sera susceptible de faire le moment venu si le contrat est exécuté jusqu'à son terme.**

III. D/ Qualification du CBI au regard de la TVA (2/2)

Crédit-bail analysé comme location (et option d'achat) :

- TVA exigible lors des encaissements (sauf option pour les débits) ;
- base = montant des loyers et de l'option d'achat le cas échéant ;
- territorialité des loyers selon établissement preneur.

Crédit-bail analysé comme une livraison de bien :

- TVA exigible lors de la mise à disposition du bien (l'art. 64 exclut les opérations de l'article 14,2,b) ;
 - *quid* des impayés ? :
 - base = prix de vente.
 - *quid* des intérêts financiers ? :
 - territorialité selon lieu de mise à disposition du bien.

III. E/ CBI & transmission d'universalité de biens (257 bis CGI) (1/7)

Art. 257 bis CGI : « *Les livraisons de biens et les prestations de services, réalisées entre redevables de la TVA, sont dispensées de celle-ci lors de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit, ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens. Le bénéficiaire est réputé continuer la personne du cédant, notamment à raison des régularisations de la taxe déduite par ce dernier... ».*

RES N° 2006/34 (TCA) du 12 septembre 2006 :

La dispense de taxation s'applique aux cessions d'immeubles attachés à une activité de location immobilière avec reprise ou renégociation des baux en cours, qui interviendraient entre deux bailleurs redevables de la TVA au titre de cette activité dès lors que ces cessions s'inscrivent dans une logique de transmission d'entreprise ou de restructuration réalisée au profit d'une personne qui entend exploiter l'universalité transmise.

III. E/ CBI & transmission d'universalité de biens (257 bis CGI) (2/7)

RES N° 2006/58 (TCA) du 26 décembre 2006 :

La cession d'un immeuble inscrit à l'actif immobilisé d'une entreprise qui l'avait affecté à la réalisation d'une activité de location immobilière (immeubles non destinés à la revente), avec reprise, avec ou sans négociation, du ou des baux en cours, doit être regardée comme intervenant dans le cadre de la transmission d'une universalité de biens.

La vente isolée d'un immeuble prélevé dans le stock ne peut pas bénéficier de la dispense prévue par l'article 257 bis du même code, et ce, même si dans l'attente de sa revente, cet immeuble fait l'objet d'une location soumise à la TVA.

L'inscription en stock constitue un élément objectif permettant de révéler l'intention de l'opérateur de ne pas affecter durablement l'immeuble à une activité de location en tant que loueur d'immeuble mais de le destiner purement et simplement à la vente.

III. E/ CBI & transmission d'universalité de biens (257 bis CGI) (3/7)

CE, arrêts du 23 novembre 2015, Jm5 For, n° 3750544 et n° 375055 :

Selon le Conseil d'Etat, les dispositions de l'article 257 bis du CGI bénéficient à la revente, dès son acquisition, d'un immeuble par un crédit preneur ayant préalablement levé l'option d'achat auprès du crédit bailleur, lorsque le nouvel acquéreur poursuit l'activité de location des locaux.

Cette jurisprudence valide donc partiellement la doctrine administrative en confirmant qu'une activité locative constitue une universalité de biens au regard de la TVA.

Mais elle invalide la condition d'inscription en immobilisation de l'immeuble par le vendeur, implicitement exigée par l'Administration.

III. E/ CBI & transmission d'universalité de biens (257 bis CGI) (4/7)

RES N° 2018/01 (TCA) du 3 janvier 2018 :

Le dispositif de l'article 257 bis du CGI couvre la situation dans laquelle un immeuble, loué dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier soumis à la TVA, est cédé au crédit-preneur lors de sa levée d'option d'achat et que celui-ci, qui affectait l'immeuble à une activité de sous-location taxée, entend continuer à affecter l'immeuble à une telle activité locative soumise à la TVA.

Remarque :

Le Conseil d'Etat s'était prononcé sur la cession par le crédit-preneur après levée d'option.

Quid dans ce cas du régime de la levée d'option ?

III. E/ CBI & transmission d'universalité de biens (257 bis CGI) (5/7)

RES N° 2018/02 (TCA) du 3 janvier 2018 :

Compte tenu de la nature du crédit-bail, les transferts de l'immeuble opérés pour le changement de crédit-bailleurs, au profit du crédit-preneur, puis d'un groupement de crédit-bailleurs doivent être regardés comme la transmission d'une universalité de biens, bénéficiant d'une dispense de taxation et de régularisation au sens de l'article 257 bis du CGI. Le fait que la revente n'intervienne pas le même jour que la levée d'option est sans incidence.

Remarques :

Aucune exigence que le crédit-preneur sous-loue l'immeuble (comme c'était le cas dans l'affaire JM5 et dans l'autre rescrit du 3 janvier 2018).

Pourquoi limiter le régime au cas de revente à un pool de crédits-bailleurs ?

III. E/ CBI & transmission d'universalité de biens (257 bis CGI) (6/7)

Conclusion :

1°) L'Administration adopte la solution du Conseil d'Etat et confirme que la **revente après levée d'option d'achat** d'un immeuble préalablement sous-loué bénéficie du régime de l'article 257 bis lorsque l'acquéreur final entend poursuivre l'activité locative (taxable).

2°) L'incertitude demeure en revanche sur le régime de TVA de **la levée d'option** dans le cas où le crédit-preneur revend immédiatement (ou presque) l'immeuble, sauf lorsque la revente intervient au profit d'un pool de crédits-bailleurs (l'article 257 bis est alors applicable).

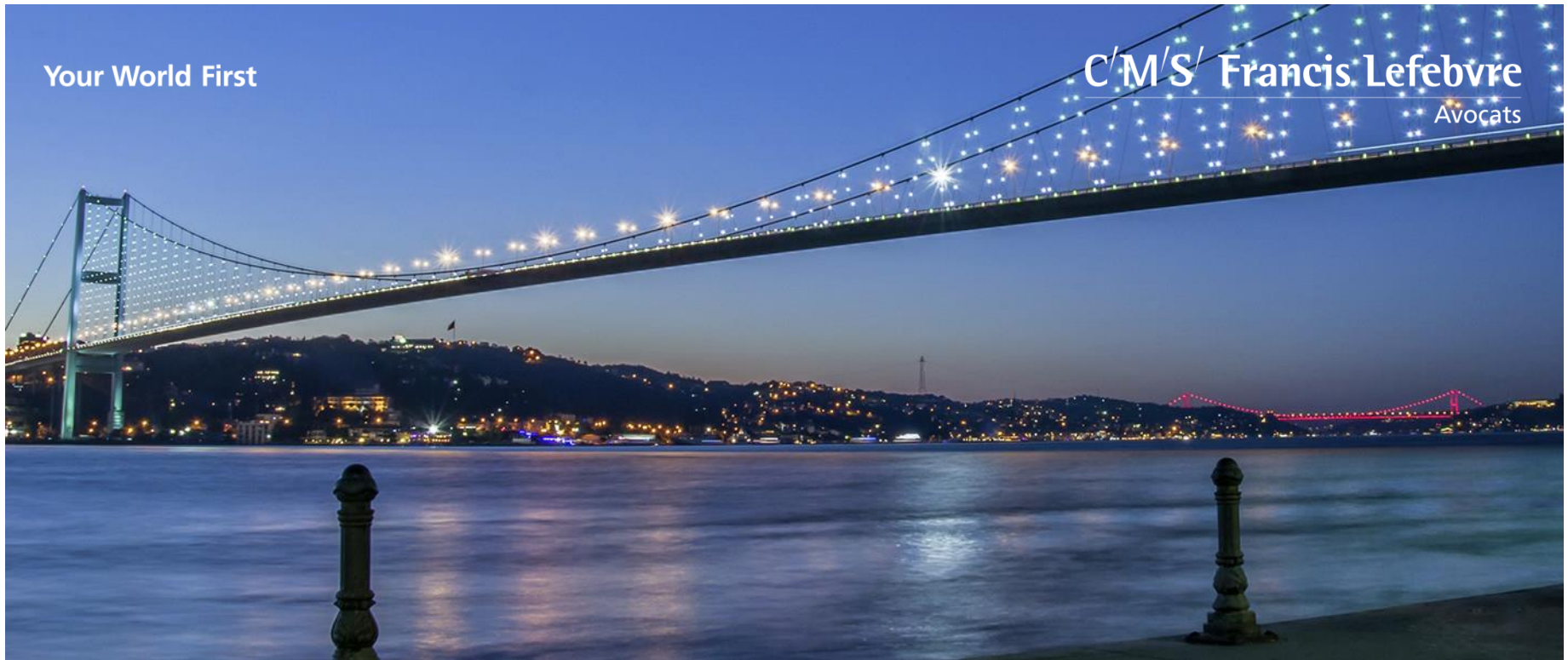
III. E/ CBI & transmission d'universalité de biens (257 bis CGI) (7/7)

Conclusion :

- L'Administration confirme que la **levée d'option** par un crédit-preneur qui sous-louait l'immeuble et entend poursuivre cette activité bénéficie du régime de l'article 257 bis du CGI, mais personne n'en doutait réellement...
- *Quid* de la compatibilité du régime de l'article 257 bis du CGI avec l'engagement de revendre de l'article 1115 du même code ?

Your World First

C/M/S/ Francis Lefebvre
Avocats



IV. Dispositifs incitatifs et actualité des plus-values immobilières

Christophe Frionnet et Frédéric Gerner, avocats associés

IV. A/ Etat des principaux dispositifs incitatifs en place

	2017	2018	2019	2020	2021	...
Exonération des plus-values de cession d'immeubles destinés au logement social (art. 150 U II, 7° et 8° du CGI)	Cessions réalisées jusqu'au 31/12/2020					
Dispositif Pinel (art. 199 novovicies du CGI)	Investissements réalisés jusqu'au 31/12/2021					
Eco-PTZ (art. 244 quater U du CGI)	Avances remboursables émises jusqu'au 31/12/2018					
PTZ primo-accédants (art. 244 quater V du CGI, art. L et R 31-10-1 et s. du CCH)		Prêts émis à partir du 01/01/2018		Prêts émis à partir du 01/01/2020 jusqu'au 31/12/2021		
Régimes monuments historiques (art. 156, I-3° et II-1° ter du CGI)						
Régime Censi-Bouvard (location meublée dans certaines résidences de services) (art. 199 sexvicies du CGI)	Acquisitions de logements effectuées jusqu'au 31/12/2018					
Régime Malraux (opérations de restauration immobilière) (art. 199 tervicies du CGI)	Opérations de restauration effectuées jusqu'au 31/12/2019 dans les quartiers anciens dégradés et les quartiers présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé					
Imposition réduite pour les transformations de bureaux/commerces en logements (art. 210 F du CGI)	Cessions réalisées jusqu'au 31/12/2020					
Abattement exceptionnel sur cession à bâtir de 70 ou 85 %	Cessions réalisées jusqu'au 31/12/2020					

IV. B/ Prorogation du régime « 210 F » en cas de cession de locaux professionnels destinés à être transformés en logements (article 25 LF 2018) (1/2)

– **Article 210 F du CGI :**

Application d'un **taux réduit de 19 %** aux plus-values réalisées par les personnes morales soumises à l'IS qui cèdent des locaux à usage professionnel (et constituant des immobilisations) destinés à être transformés en logements.

- **Conditions nécessaires :**

- ✓ **cédant** : personne morale soumise à l'IS .
- ✓ **cessionnaire** : personne morale soumise à l'IS, société immobilière, société, organisme ou association en charge du logement social .
- ✓ **nature du bien cédé** : immeuble à usage de bureau, commercial ou industriel .
- ✓ **engagement du cessionnaire** : transformation de l'immeuble cédé en locaux à usage d'habitation (délai : 4 ans après la clôture de l'exercice de cession).

- **Sanction du non-respect de l'engagement par le cessionnaire :**

- ✓ **cessionnaire** : amende de 25 % de la valeur de cession (article 1764 III CGI) ;
- ✓ **cédant** : absence de sanction + absence de remise en cause du taux réduit d'IS.

IV. B/ Prorogation du régime « 210 F » en cas de cession de locaux professionnels destinés à être transformés en logements (article 25 LF 2018) (2/2)

– Prorogation du dispositif jusqu'au 31 décembre 2020

- 31/12/2022 en cas de promesse de vente conclue avant le 31/12/2020

– Nouveautés en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2018 :

- **champ d'application élargi :**

- ✓ extension aux cessions réalisées au profit de sociétés civiles de construction-vente ;
- ✓ extension aux terrains à bâtir (→ engagement de construction de logements) ;

- **périmètre des zones concernées restreint :**

- ✓ restriction du dispositif aux zones les plus tendues : « *zones se caractérisant par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logements* ».

- **En attente de précisions :**

- zones A bis et A citées dans les travaux parlementaires ;
- l'article 28 LFR 2017 (abattement exceptionnel PV particuliers) utilise la même terminologie : limité aux zones A bis et A par un arrêté du 29/12/2017.

IV. C/ Prorogation du dispositif Duflot-Pinel (article 68 loi finances pour 2018)

- **Codifié à l'article 199 novovicies du CGI :**
 - réduction d'impôt sur le revenu en faveur des particuliers qui acquièrent ou font construire des logements neufs ou assimilés destinés à la location dans le secteur intermédiaire.

- **Réduction de 12 %/18 %/21 % en fonction de la durée de location du bien (6 ans/9 ans/12 ans), sous conditions de localisation du bien, de ressources du locataire et de montant du loyer appliqué.**

- **Article 68 loi finances pour 2018 :**
 - prorogation du dispositif aux investissements réalisés **jusqu'au 31 décembre 2021** ;
 - **restriction du champ d'application aux zones A, A bis et B1 à compter du 1^{er} janvier 2018** ;
 - **exclusion des zones B2 et C à compter du 1^{er} janvier 2018** ;
 - dispositif transitoire pour les logements situés dans le cadre d'opérations pour lesquelles un permis de construire a été délivré au plus tard le 31/12/2017 et acquis au plus tard le 31/12/2018.

IV. D/ Abattement exceptionnel pour les cessions de terrains à bâtir (article 28 loi de finances rectificative pour 2017)

– **Création d'un abattement pour :**

- les cessions de terrains à bâtir ;
- les cessions de biens immobiliers bâtis destinés à la destruction et à la reconstruction.

– **Montant (après prise en compte des abattements pour durée) :**

- 70 % ;
- ou 85 % en cas d'engagement de construction de logements sociaux sur plus de 50 % de la surface totale mentionnée dans le permis de construire.

– **Cessions réalisées en zone A et A bis jusqu'au 31 décembre 2020 (arrêté du 29/12/2017).**

– **Principales conditions :**

- engagement d'achèvement des travaux dans les 4 ans suivant la date d'acquisition (engagement à prendre dans l'acte authentique) ;
- le gabarit des bâtiments d'habitation construits doit être au moins égal à 75 % du gabarit maximal autorisé par le PLU.
- En cas de manquement : pénalité de 10% du prix de cession pour l'acquéreur

IV. E/ Plus-values immobilières (1/3)

➤ **Evolution du feuillet « Quemener – Lupa » (1/3) :**

– rappel :

- CE, 16 février 2000, n° 133296, « SA Etablissements Quemener » :
pour déterminer la plus-value de cession de parts d'une société de personnes (non IS), le prix de revient des parts doit être majoré des profits taxés et non distribués et minoré des pertes déduites et non financées ;
- RES n° 2007/54(FE) du 11/12/2007 (BOI-BIC-PVMV-40-30-20, n° 90) :
la jurisprudence Quemener est applicable en cas de réévaluation des actifs d'une société de personnes, suivie de la TUP de celle-ci (générant une moins-value d'annulation sur les parts compensant la plus-value sur les actifs) ;
- CE, 6 juillet 2016, n° 377904 et 377906, « Lupa » :
la jurisprudence « Quemener » a pour objet d'éliminer une « double imposition » et pourrait ne pas s'appliquer en cas de réévaluation - TUP, si cette TUP ne dégage pas une plus-value d'annulation des parts.

IV. E/ Plus-values immobilières (2/3)

➤ **Evolution du feuilleton « Quemener – Lupa » (2/3) :**

- position incertaine de l'administration fiscale :
 - la doctrine admettant l'application de la jurisprudence Quemener en cas de réévaluation suivie d'une TUP n'a pas (encore) été rapportée ;
 - solution particulière reçue par notre cabinet, dans le même sens, de la DRFIP de Bordeaux ;
- positions inquiétantes des juges :
 - CAA Paris, 17 mai 2017, n° 16 PA01892, « FRA SCI » : le rescrit de 2007 ne protégerait pas contre la condition de « double imposition » évoquée dans Lupa ;
 - CE 28 juillet 2017, n° 411269, Lupa : refus de renvoyer au Conseil constitutionnel une QPC fondée sur les principes d'égalité devant l'impôt et d'adéquation aux facultés contributives des contribuables ;
- pistes restant ouvertes :
 - attente de la décision finale de la CAA de Paris sur Lupa ;
 - attente de la décision du CE sur FRA SCI.

IV. E/ Plus-values immobilières (3/3)

➤ **Evolution du feuilleton « Quemener – Lupa » (3/3) :**

- Parallèlement : précision sur les modalités d'application du correctif (CE 8 novembre 2017, n°389990, Pierre Jaeger) :
 - cas :
 - ✓ d'une SCI détenue par une personne physique,
 - ✓ ayant réalisé une plus-value exonérée par application de l'abattement pour durée de détention.
 - selon le CE, il convient bien de majorer le prix de revient des parts de cette plus-value, l'abattement pour durée de détention constituant un « avantage fiscal définitif ».

Your World First

C/M/S/ Francis Lefebvre
Avocats



V. Fiscalité internationale

Julien Saïac, avocat associé

V. A/ Abus de droit et conventions fiscales (1/2)

- Conseil d'Etat : 25 octobre 2017 n°396954
- Refus de l'application des dispositions de la convention fiscale franco-luxembourgeoise (dans sa version antérieure à l'avenant de 2006) en se fondant sur la notion d'abus de droit prévue par l'article L64 du Livre des Procédures Fiscales (LPF).
- L'acquisition d'un immeuble français par le biais d'une société luxembourgeoise interposée permettant l'exonération de la plus-value réalisée lors de la cession de l'immeuble constitue un montage artificiel à but exclusivement fiscal caractérisant un abus de droit.

V. A/ Abus de droit et conventions fiscales (2/2)

- Le Conseil d'Etat considère que les parties à une convention « *ne sauraient être regardées comme ayant entendu appliquer ses stipulations à des situations procédant de montages artificiels dépourvus de toute substance économique* ».

- En conséquence :
 - application de l'abus de droit à toutes les conventions ne prévoyant pas de clause anti-abus générale ;

 - la création d'un montage artificiel semble suffire à caractériser l'abus de droit (contraction des deux critères de l'abus de droit, à savoir le but exclusivement fiscal et la contrariété aux objectifs poursuivis par les auteurs du texte).

V. B/ IFI et conventions fiscales (1/2)

- Pour les non-résidents : application de l'IFI en cas de détention directe ou indirecte d'immeubles situés en France dès que le patrimoine immobilier français excède 1,3M €.
- En cas de détention indirecte : exonération en cas de participation inférieure à 10 % du capital et des droits de vote d'une société ayant une activité opérationnelle.
- Pour les non-résidents, cela signifie en pratique que :
 - ⇒ S'ils sont résidents d'un Etat n'ayant pas conclu de convention fiscale visant l'ISF avec la France : application de l'IFI avec prise en compte des détentions indirectes si participation supérieure ou égale à 10 % ;

V. B/ IFI et conventions fiscales (2/2)

- S'ils sont résidents d'un Etat ayant conclu une convention fiscale visant l'ISF avec la France : deux points d'attention :
 - L'IFI entre-t-elle dans le champ d'application de cette convention ? En principe oui, dès lors que la convention s'applique à tout impôt portant sur des éléments de la fortune ou à tout impôt analogue à l'ISF.
 - En cas de détention indirecte, la convention limite-t-elle l'imposition en France aux titres de sociétés à prépondérance immobilière ?

Si oui => la détention indirecte d'actifs immobiliers français n'est pas taxable en l'absence de prépondérance immobilière

Si non => la détention indirecte d'actifs immobiliers français est taxable, si le seuil de 10 % est atteint.



Your World First

CMS Francis Lefebvre
Avocats

VI. Fiscalité locale

Cathy Goarant-Moraglia, avocat associé

VI. A/ La révision des valeurs locatives des locaux commerciaux : Acte 1^{er}, impositions 2017 (1/5)

- **Une réforme sur des bases plus normalisées mais avec des procédures complexes**
- Une répartition des immeubles dans l'une des 39 catégories
- Une grille tarifaire élaborée à partir des 6660 REV souscrites par les propriétaires, référence aux loyers du marché au 1^{er} janvier 2013
- Une pondération figée P1, P2, P3, Pk 1, Pk 2
- Au niveau départemental : création de secteurs entre 1 à 7
- Des coefficients de localisation par parcelles
- Un système de mise à jour permanente : obligation annuelle Decloyer des locataires pour tenir compte de l'évolution réelle des loyers.
- Réforme à produits constants pour les collectivités bénéficiaires : les coefficients de neutralisation
- Deux mesures d'accompagnement pour atténuer les effets de la révision : le planchonnement et le lissage.

VI. A/ La révision des valeurs locatives des locaux commerciaux (2/5)

- Les résultats de la révision ont été intégrés dans les bases des impositions, de taxe foncière (et de TEOM) et de CFE pour la première fois en 2017
- Une adaptation visible des avis d'imposition, mais un contrôle des bases imposées complexe
 - 98,5 % des locaux professionnels supportent une variation d'imposition inférieure à 10 % ou à 150 €
 - Les 1,5 % restant représentent environ 50.000 locaux (invariants)
 - Les plus gros écarts proviennent des MAG 3 (+ 47,8 %) contre les MAG 5 (-16,3 %) ou les DEP 3 (+40,8 %) et DEP 5 (-13 %)
 - Les avis de CFE sont plus lisibles que ceux en taxe foncière

VI. A/ La révision des valeurs locatives des locaux commerciaux (3/5)

La seconde loi de finances rectificative pour 2017

- Codification de l'article 34 de la Loi 2010-1658 du 29 décembre 2010
 - La loi de 2010 est abrogée, à l'exception de la partie relative aux déclarations que les propriétaires ont dû souscrire pour l'exécution de la révision.
 - Diverses mesures de coordination : plusieurs dispositions du CGI sont modifiées afin de tenir compte de l'existence des nouvelles règles propres aux locaux commerciaux.
- Nouveaux aménagements :
 - Notion de locaux exceptionnels : la « méthode d'évaluation subsidiaire » confirmée
 - Maintien des correctifs en cas de travaux de faible importance :
en cas de changement de consistance, d'affectation ou d'utilisation, les mesures temporaires (de 2017 à 2025) d'atténuation (planchonnement et lissage) cesseront de s'appliquer, sauf en cas de changement de consistance concernant moins de 10 % de la surface du local concerné.

VI. A/ La révision des valeurs locatives des locaux commerciaux (4/5)

La seconde loi de finances rectificative pour 2017

Dispositif de mise à jour des évaluations :

- Report de la première mise à jour à 2019
 - Principe : mise à jour à partir de l'évolution des loyers constatée dans les déclarations souscrites par les locataires de locaux professionnels (Decloyer)
 - Pour 2018 un coefficient forfaitaire de 1,012
- Modification possible des paramètres d'évaluation :
 - délimitation des secteurs d'évaluation : l'année suivant le renouvellement général des conseils municipaux, soit tous les six ans ;
 - les tarifs et les coefficients de localisation : modification annuelle possible après intervention de la commission départementale ;
 - la création de nouveaux sous-groupes et catégories de locaux : déterminée par Décret en Conseil d'Etat.

VI. A/ La révision des valeurs locatives des locaux commerciaux (5/5)

- Il est nécessaire de formuler les demandes de fiche d'évaluation en taxe foncière pour contrôler
 - Des changements de catégorie par rapport aux déclarations
 - Des changements d'affectation des surfaces entre P1, P2, P3, PK1 et PK2 par rapport aux déclarations
 - Des redressements des valeurs 1970 prises en compte pour déterminer le planchonnement et le lissage
 - Les mécanismes de planchonnement
- Les problèmes que l'on va découvrir prochainement
 - Les mécanismes de planchonnement et de lissage s'appliqueront aux immeubles construits jusqu'en 2016 mais pas au-delà
 - Cela va-t-il freiner les nouveaux projets immobiliers? Les simulations démontrent que les nouveaux immeubles ne seront pas taxés de façon identique aux anciens
 - Comment expliquer les différences d'impositions aux futurs locataires ? Création d'une inégalité devant l'impôt.
- Les changements de coefficients de localisation ne seront pas pris en compte dans le planchonnement et le lissage

VI. B/ Requalifications en locaux industriels des locaux de prestations de services (1/2)

- Des requalifications en locaux industriels de locaux qui étaient commerciaux antérieurement validées par les juges
 - sites logistiques (stockage, entreposage denrées alimentaires ou biens divers) ;
 - des plateformes de préparation de commandes dans le e-commerce ;
 - centres de routage ;
 - data-center, etc.

- Une insécurité pour les propriétaires et les locataires :
 - des locaux évalués selon l'ancienne méthode comparative (référence 1970) qui se retrouvent évalués selon la méthode comptable (8 % du prix de revient des investissements fonciers : terrains, aménagements des terrains, constructions et aménagements de constructions) visée à l'article 1499 du CGI

VI. B/ Requalifications en locaux industriels des locaux de prestations de services (2/2)

- Point d'attention sur les immobilisations passibles de la taxe foncière
 - Les matériels imposés autrefois en taxe professionnelle au titre des biens d'équipement mobiliers deviennent des agencements fonciers : évolution dangereuse de la jurisprudence

- Lobbying en action : échec des amendements PLFR pour 2016, mais la LF pour 2018 a prévue :
 - pour 2019, une exclusion de la méthode d'évaluation comptable aux locaux exploités par des artisans (article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996)
 - pour juillet 2018, un rapport du gouvernement au Parlement sur les conséquences des requalifications et des propositions

CMS Francis Lefebvre Avocats, entité opérant sous la forme d'une société d'exercice libéral à forme anonyme (S.E.L.A.F.A.), est membre du groupement européen d'intérêt économique CMS Legal Services EEIG (CMS EEIG), qui coordonne un ensemble de cabinets d'avocats indépendants. CMS EEIG n'assure aucun service auprès de la clientèle. Seuls les cabinets d'avocats membres offrent des prestations de services dans leurs ressorts géographiques respectifs. CMS EEIG et chacun des cabinets d'avocats qui en est membre, sont des entités juridiques distinctes dont aucune n'a autorité pour engager les autres. CMS EEIG et chacun des cabinets d'avocats membres sont responsables de leurs propres actes ou manquements et non de ceux des autres membres du groupement. L'utilisation de la marque « CMS » et du terme « cabinet » désigne certains ou la totalité des cabinets d'avocats membres, ou encore leurs bureaux. Consulter le site Internet cms.law/fl pour obtenir des informations complémentaires.

Implantations CMS : Aberdeen, Alger, Amsterdam, Anvers, Barcelone, Belgrade, Berlin, Bogota, Bratislava, Bristol, Bruxelles, Bucarest, Budapest, Casablanca, Cologne, Dubaï, Düsseldorf, Édimbourg, Francfort, Funchal, Genève, Glasgow, Hambourg, Hong Kong, Istanbul, Kiev, Leipzig, Lima, Lisbonne, Ljubljana, Londres, Luanda, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manchester, Medellín, Mexico, Milan, Monaco, Moscou, Munich, Muscat, Paris, Pékin, Podgorica, Poznań, Prague, Reading, Rio de Janeiro, Riyad, Rome, Santiago du Chili, Sarajevo, Séville, Shanghai, Sheffield, Singapour, Sofia, Strasbourg, Stuttgart, Téhéran, Tirana, Utrecht, Varsovie, Vienne, Zagreb et Zurich.

cms.law/fl
