

L'actualité fiscale des plus-values immobilières et les risques de requalification en marchand de biens au vu de la jurisprudence récente

Dates et inscriptions sur : www.afg-consultants.fr

Visioconférence - 1h30

Animée par Denis ROCHE en direct
avec réponses aux questions



I) L'exonération au titre de la résidence principale en résidence surveillée !

A) résidence principale au jour de la cession ou de la mise en vente

1) appréciation du délai d'inoccupation (jurisprudence fluctuante)

- Jurisprudence
- Rescrit fiscal résidence principale sinistrée

2) jouissance continue du bien vendu

3) occupation effective et à titre habituel (preuve par des éléments probants)

4) la notion d'unité d'habitation

5) l'occupation brève ne remet pas en cause l'exonération

6) l'intention de faire du bien sa résidence principale ne saurait suffire...

7) nouveau cas d'exonération pour les expatriés

B) la notion de dépendance immédiate et nécessaire

1) cas particulier du terrain à bâtir

2) terrain destiné à être loti

3) terrain destiné à être bâti

4) Cession concomitante la résidence principale

Cession du terrain entourant l'immeuble

- Principe : exonération
- Mais arrêt CAA Lyon 19 mars 2019 met le doute...

II) Le point sur plus-values des non-résidents

A) Allongement du délai de l'exonération de la cession d'un logement en France par des non-résidents

B) le point sur les prélèvements sociaux dus par les non-résidents

1) non-résidents de l'EEE

2) non-résidents de l'union européenne

3) les règles en matière d'accréditation (apport LF 2022)

III) Cession d'immeubles aux bailleurs sociaux : apport LF 2021

A) Engagement de construire des bailleurs sociaux

B) Extension du champ d'application des logements sociaux

IV) Appréciation du délai de détention

A) licitation valant partage successoral

CE 9 septembre 2020

B) Promesse synallagmatique de vente sans condition suspensive

CE 29 décembre 2020

V) Le risque de requalification du régime des plus-values immobilières en régime marchands de biens au regard de la jurisprudence récente

A) Les critères conduisant à l'imposition de l'activité au titre des BIC : la condition d'habitude et l'intention spéculative (analyse de la décision de la CAA de Bordeaux 13 janvier 2022)

B. les circonstances faisant échec à la requalification d'une vente immobilière sous le statut de l'achat-revente :

1) un long délai entre l'achat et la revente lié à la mise à disposition du bien dans un cadre professionnel (CE 2 décembre 2021)

2) l'utilisation de l'immeuble à titre de résidence principale (CAA Versailles 7 décembre 2021)

C) Les solutions retenues au regard de la TVA

Analyse des arrêts de la CAA de bordeaux 17 décembre 2021 et 13 janvier 2022, et CAA Marseille 4 février 2021

Conseil d'état 9 juin 2020

(Dernière mise à jour : mars 2023)