



La Lettre 1^{er} Trimestre 2025

Les conditions strictes de la qualification de société holding animatrice

Par une décision du 27 septembre 2024, le juge a rappelé les conditions strictes de la qualification d'une société holding animatrice :

- sa participation active à la gestion stratégique du groupe ;
- son rôle dans la définition des orientations à long terme du groupe ;
- son assistance aux filiales dans la mise en œuvre de la politique du groupe.

En l'espèce, l'actif de la société holding était principalement constitué de biens immobiliers, et avait pour activité principale, une activité civile de location immobilière. Ainsi, la fourniture de prestations au profit de ses filiales n'était qu'accessoire.

Cette décision souligne alors la nécessité pour le contribuable de démontrer une participation active de la société holding dans la gestion du groupe par un faisceau d'indices. Cette décision reprend la jurisprudence de la Cour de cassation du 3 mars 2022, selon laquelle une holding est animatrice si elle met concrètement en œuvre les moyens mis en place pour animer ses filiales. Ces décisions ont ainsi permis de déterminer un faisceau de critères objectifs d'appréciation d'une activité de holding animatrice.

En Fiscalité

Report d'imposition des plus-values professionnelles : Le caractère définitif de l'évaluation initiale

Par une décision du 3 octobre 2024, le Tribunal administratif d'Amiens s'est prononcé sur l'intangibilité du calcul des plus-values professionnelles, en report d'imposition.

Pour rappel, la plus-value est par principe imposable, mais certains mécanismes fiscaux peuvent octroyer, au contribuable, un report d'imposition.

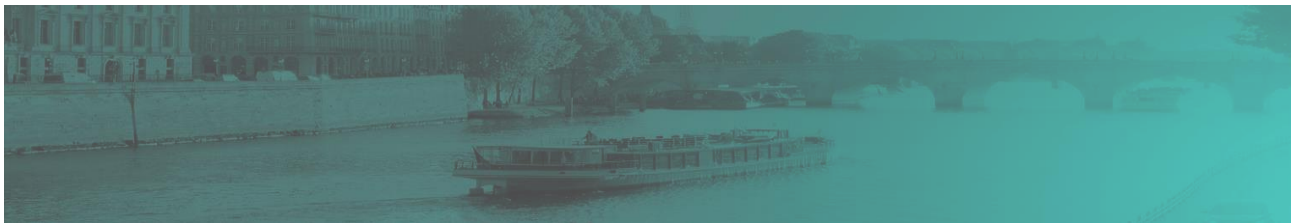
Le juge rappelle que même en cas de report, la méthode de calcul initiale de la plus-value est définitive et intangible. Elle ne peut pas être réévaluée, a posteriori, par le contribuable. Il précise ainsi que le report d'imposition ne permet pas de réévaluer ultérieurement le montant de la plus-value.

Les conditions strictes de déduction des travaux en vue d'une location

Par une décision du 4 octobre 2024, la Cour administrative d'appel de Paris s'est prononcée sur les conditions strictes, de déduction des travaux de rénovation imputables sur les revenus fonciers.

Dès lors, sont déductibles les dépenses afférentes à des biens générant des revenus fonciers et permettant l'acquisition ou la conservation de ce revenu. Ces dépenses doivent être justifiées, documentées et supportées par le propriétaire, au cours de l'année d'imposition.

Si le bien est vacant, la déduction des travaux reste possible. Le contribuable doit prouver son intention de louer le bien, et ce, par différents moyens : des mandats de location donnés à des agences, la preuve de visites nombreuses sur une courte période ...



Les limites à la déduction des dettes de quasi-usufruit

Pour rappel, le quasi-usufruit est la situation juridique dans laquelle un usufruitier peut disposer librement d'un bien, à charge de le restituer au nu-propriétaire. L'article 774 bis du CGI prévoit que la dette de restitution de quasi-usufruit d'un défunt, portant sur une somme d'argent, n'est pas déductible de l'actif successoral, et donne ainsi lieu au paiement de droits de mutation.

Néanmoins, cette dette de restitution peut demeurer déductible à condition de justifier qu'elle n'ait pas été contractée dans un objectif principalement fiscal.

A ce titre, le BOFiP apporte des commentaires à sa doctrine concernant l'objectif principalement fiscal. Ainsi, pour que la dette de restitution soit déductible, il faut justifier :

- d'un délai raisonnable entre donation et cession ;
- d'une raison patrimoniale légitime de cession ;
- d'une absence d'obligation de report de l'usufruit sur le prix de cession.

IS : Report en arrière des déficits et condition de maintien de l'activité

L'article 220 quinquies du CGI prévoit la possibilité pour les sociétés soumises à l'IS d'imputer le déficit de leurs exercices sur le bénéfice de l'exercice précédent.

Pour rappel, l'exercice de cette option est subordonné à la condition que la société n'ait pas subi un changement de son activité réelle (article 221, 5. du CGI).

Par une décision du 14 novembre 2024, la Cour administrative d'appel de Toulouse précise que le changement d'activité entraîne la cessation d'entreprise, la société perd donc la possibilité du report en arrière des déficits non imputés. Elle confirme ainsi la position de l'Administration, qui avait refusé le report en arrière d'une société, au motif qu'elle avait cessé son activité initiale en cédant son fonds de commerce et en changeant son objet social.

L'appréciation du critère de la résidence principale en matière de location saisonnière

Dans le cadre de la location touristique saisonnière d'une résidence secondaire, la ville de Paris exige la déclaration d'un changement d'usage. En revanche, s'il s'agit de la résidence principale, aucune autorisation préalable n'est requise en mairie.

En effet, la qualification de résidence principale fait régulièrement l'objet de contentieux.

Par un arrêt du 11 juillet 2024, la Cour de cassation rappelle que les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain pour apprécier si un bien constitue ou non la résidence principale de son propriétaire.

La Cour de cassation confirme la position de la Cour d'appel, qui a considéré qu'un logement ne peut être qualifié de résidence principale, s'il n'est occupé que 208 jours par an, alors que la loi impose une occupation minimale de 8 mois (soit 240 jours).



TVA applicable aux indemnités d'éviction amiable

En principe, sur le fondement de l'article 256 du CGI, une indemnité d'éviction n'est pas soumise à la TVA.

Néanmoins, selon l'arrêt « Catleya » du 27 février 2015, l'indemnité versée au preneur à l'occasion de la résiliation anticipée à l'initiative du bailleur est soumise à la TVA lorsqu'elle rémunère la renonciation du preneur à son droit d'occuper le bien.

Par un arrêt en date du 3 octobre 2024, la Cour administrative d'appel de Lyon étend cette jurisprudence. Elle précise qu'une indemnité d'éviction amiable du bailleur, pour disposer immédiatement de l'immeuble et pouvoir le céder libre de tout occupant à un acquéreur, doit être soumise à la TVA.

Loi Le Meur : Régime micro-BIC et location meublée touristique

La loi du 19 novembre 2024, dite « Loi Le Meur », vient aménager le régime micro-BIC en alignant les règles applicables en matière de locations meublées classées et de chambres d'hôtes avec celles applicables aux autres locations meublées.

Désormais, le régime fiscal des locations meublées touristiques se présente, comme suit :

- le seuil du micro-BIC est abaissé de 188 700 € à 77 700 € pour les meublés classés,
- l'abattement forfaitaire passe de 71 % à 50 %,
- l'abattement supplémentaire de 21 % est supprimé.

Ces dispositions s'appliquent aux revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2025.

Les conditions de dérogation des associés d'une SAS aux dispositions statutaires

Dans un arrêt du 16 novembre 2023, la Cour d'appel de Paris a admis la possibilité, pour les associés de SAS, de déroger aux dispositions statutaires sur décision unanime.

En l'espèce, les statuts d'une SAS autorisaient le Président à révoquer le Directeur Général. Cependant, une décision unanime des associés avait adopté une convention prévoyant que la révocation pouvait émaner d'une concertation unanime des associés. Peu après, le Président révoquait le Directeur Général, selon les clauses statutaires, sans respecter la convention des associés.

La Cour a, ainsi, privilégié la convention aux statuts. Elle a également précisé que cette décision ne méconnaît pas le principe de primauté des statuts sur un acte extra-statutaire dès lors que :

- la décision est ponctuelle et spécifique à une situation donnée ;
- la décision n'est pas contraire à une disposition statutaire impérative ;
- l'acte extra-statutaire est pris dans les mêmes conditions que celles qui permettent de modifier les statuts.

Cette décision vient modifier la jurisprudence antérieure de la Cour de cassation, selon laquelle les actes extra-statutaires peuvent compléter les statuts d'une SAS, mais en aucun cas y déroger.



Distribution de réserves exceptionnelles en cours d'exercice : clarification

Pour rappel, la distribution exceptionnelle de réserves permet de distribuer des bénéfices en dehors de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle (AGOA). Cette distribution ne nécessite pas l'intervention d'un commissaire aux comptes, comme c'est le cas pour les acomptes sur dividendes.

En l'espèce, le Tribunal de commerce de Paris avait sanctionné la distribution de dividendes d'une société, au motif qu'elle avait été décidée en dehors de l'AGOA. Néanmoins, dans une décision du 30 janvier 2025, la Cour d'appel de Paris affirme que la distribution de dividendes prélevés sur les réserves libres ou le report à nouveau, est valide en dehors de l'AGOA.

Cependant, le 12 février 2025, la Cour de cassation s'est prononcée, à son tour, sur cette question. Elle a précisé que le report à nouveau ne peut être distribué en dehors de l'AGOA, nuanciant ainsi en partie la décision de la Cour d'appel de Paris.

Par conséquent, la distribution exceptionnelle de dividendes, en dehors de l'AGOA, n'est possible que si elle est prélevée sur le poste des réserves et non sur les sommes placées en report à nouveau.

Nous souhaitons rappeler l'importance de l'affectation du résultat en AGOA, car cette dernière engendre des conséquences sur les différentes possibilités de distributions, au cours de l'exercice.

La justification d'une provision par une méthode alternative de calcul

Dans un arrêt du 19 décembre 2024, le Conseil d'État a réaffirmé qu'une société peut invoquer, postérieurement, une méthode alternative pour justifier le montant d'une provision déduite de son résultat fiscal antérieur.

En l'espèce, une société avait déduit une provision calculée selon une combinaison de deux méthodes. L'Administration a remis en cause cette déduction, et la Cour d'appel a validé cette position, en refusant d'examiner la méthode alternative avancée par l'entreprise.

Le Conseil d'État a annulé cette décision, estimant qu'une entreprise peut justifier une provision en s'appuyant sur une approche différente de celle initialement retenue, à condition de fournir des éléments probants. Le juge précise que la constitution d'une provision ne constitue pas une décision de gestion opposable, sauf si elle résulte d'un choix ouvert par la loi fiscale ou la réglementation comptable.