

## Sommaire

### LOCATION MEUBLEE PROFESSIONNELLE

L'inscription obligatoire au RCS invalidée 1

### IMPOT SUR LE REVENU

Apprentis - Fin de la proratisation de la limite d'exonération 2

### PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Remise en cause de l'exonération en cas de division de la résidence principale 3

### REDUCTION D'IMPOT MALRAUX

Liste des quartiers prioritaires conventionnés NPNRU éligibles 3

### TRAVAILLEURS NON SALARIES

Simplification des modalités d'option pour un régime réel 4

### FRAIS REELS

Barèmes des frais de carburant 2017 4

---

### LOCATION MEUBLEE PROFESSIONNELLE

## L'inscription obligatoire au RCS invalidée

Le régime fiscal des loueurs en meublé dépend de la nature professionnelle ou non de l'activité exercée. Si elle est considérée comme étant exercée à titre **professionnel**, le loueur en meublé bénéficie de plusieurs **avantages fiscaux** (exonération des plus-values professionnelles et d'impôt sur la fortune immobilière sous conditions, imputation, sans limitation de montant, du déficit provenant de la location meublée sur le revenu global de l'année ou des 6 années suivantes...).

La loi précise que l'activité revêt le caractère professionnel si **3 conditions cumulatives** sont remplies, à savoir :

- > l'un des membres du foyer fiscal est inscrit au registre du commerce et des sociétés (RCS),
- > l'activité permet de dégager des recettes annuelles supérieures à 23 000 € et,
- > ces recettes doivent excéder la somme des autres revenus d'activité du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.

**Note :** Ces conditions figuraient à l'article 151 septies du code général des impôts jusqu'au 1er janvier 2012, puis ont été transférées à l'article 155 du même code.

Le 20 novembre 2017, le Conseil d'Etat a renvoyé devant le Conseil constitutionnel une question préjudicielle de constitutionnalité relative à la **conformité à la Constitution de la 1ère condition - l'inscription obligatoire au RCS**.

En l'espèce, le requérant, qui s'est vu refuser le bénéfice de l'exonération de sa plus-value professionnelle faute d'inscription au RCS, conteste la constitutionnalité de cette condition. En subordonnant le caractère professionnel de l'activité à l'inscription au RCS des loueurs en meublé, il considère que le législateur a institué une **formalité impossible à satisfaire**.

En effet, les greffes refusent en pratique l'inscription au registre au motif que la location immobilière est par nature une activité civile (celle-ci n'étant pas visée par l'article L.110-1 du code de commerce qui détermine les activités constituant des actes de commerce faisant l'objet d'une inscription au RCS).

**Note** : Prenant acte de ces refus systématiques, l'administration fiscale a généralement toléré de ne pas contester la qualification de loueur en meublé professionnel pour ce seul motif, à condition que le loueur puisse justifier avoir effectué une demande d'inscription.

Les Sages viennent de faire droit à l'argumentaire du requérant. Ils ont jugé que la condition d'inscription au RCS constituait une **méconnaissance du principe d'égalité** devant les charges publiques et que la rédaction de l'article 151 septies issue de la loi de finances rectificative pour 2005 devait donc être déclarée **inconstitutionnelle**.

**Note** : Le litige portant sur des impositions dues au titre de 2007 à 2009, seules les dispositions de l'article 151 septies dans sa version antérieure à 2012 ont été déclarées inconstitutionnelles. Cette même condition d'inscription au RCS qui figure actuellement à l'article 155, non visé par la décision d'inconstitutionnalité, devrait être remise en cause sur le même fondement.

**Source** : C. Cons., n° 2017-689 QPC, 8 févr. 2018

---

## IMPOT SUR LE REVENU

# Apprentis - Fin de la proratisation de la limite d'exonération

Les salaires perçus par les **apprentis** sont **exonérés d'impôt sur le revenu** dans la limite du montant du **SMIC annuel**. En cas de début ou de fin d'apprentissage en cours d'année, la doctrine administrative prévoyait jusqu'à présent, que la limite d'exonération devait être ajustée par un **prorata** calculé en nombre de **mois**.

Cette doctrine vient d'être remise en cause et modifiée avec effet immédiat.

En effet, un contribuable a demandé l'annulation pour excès de pouvoir de cette doctrine qui ajoutait une modalité à la loi qui ne prévoit nullement l'application d'un prorata. Le Conseil d'Etat a donné raison au requérant et a **annulé cette analyse administrative** qui n'est **plus applicable** à partir de **l'imposition des revenus 2017** et pour tous litiges en cours ou à venir.

### Sources :

> CE, n° 413238, 22 déc. 2017

> BOFIP-Impôts, BOI-RSA-CHAMP-20-50-50, 26 janv. 2018

---

## PLUS-VALUES IMMOBILIERES

### Remise en cause de l'exonération en cas de division de la résidence principale

Les contribuables ont droit à une **exonération** de plus-values immobilières pour la **vente de leur résidence principale** mais uniquement s'il s'agit bien de leur résidence principale au jour de la vente. Un couple vient d'en faire l'amère expérience.

En effet, le 6 juillet 2004, ils décident de vendre leur résidence principale mais par lots. Ils divisent l'immeuble en diverses parcelles : **2 vendues** au titre d'une promesse de vente synallagmatique accompagnée de conditions suspensives et **1** (les combles) qu'ils souhaitent **conserver** pour en faire leur nouvelle résidence principale. Le temps d'aménager les combles, ils **résident dans un des 2 lots destinés à la vente**. **L'autre reste inhabité** (aucune activité électrique n'y est détectée, il n'est même pas habitable). Le couple pense pouvoir bénéficier de l'exonération pour tous les lots mais l'administration fiscale ne l'entend pas de cette oreille. Elle redresse le couple qui décide alors d'aller se défendre devant les tribunaux.

Le Conseil d'Etat juge que le **lot resté vacant ne peut être considéré comme leur résidence principale au moment de la vente** car même si la promesse de vente vaut vente, le fait qu'il existe des conditions suspensives repousse la date de la cession à leur **réalisation effective**. A cette date, le lot cédé est resté vacant durant plus d'un an, même s'il s'agissait auparavant d'une partie de la résidence principale du couple il ne peut être considéré comme tel au jour de la vente. Seul peut donc bénéficier de l'exonération d'imposition le lot que les contribuables habitaient durant l'aménagement des combles.

**Source** : CE, n° 396209, 24 nov. 2017

---

## REDUCTION D'IMPOT MALRAUX

### Liste des quartiers prioritaires conventionnés NPNRU éligibles

La loi de finances pour 2016 a étendu la réduction d'impôt Malraux aux dépenses de restauration immobilières effectuées, dans des immeubles situés dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitats anciens dégradés et faisant l'objet d'une convention dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) à condition que la restauration ait été déclarée d'utilité publique.

L'entrée en vigueur de cette extension était toutefois conditionnée à la définition des zones géographiques en question. La **liste des quartiers** concernés, **peu nombreux** (48 communes sont concernées dont 4 outre-mer) vient d'être fixée par arrêté publié au Journal officiel le 31 janvier.

Pour ces travaux de rénovation, le taux de la réduction est fixé, comme pour les quartiers anciens dégradés, à **30 %**.

**Source** : Arr. 19 janv. 2018, JO 31 janv.

---

## TRAVAILLEURS NON SALARIES

# Simplification des modalités d'option pour un régime réel

La loi de finances pour 2018 a **considérablement augmenté la limite** d'application des régimes des **micro-entreprises** dès l'imposition des revenus 2017 en la relevant :

- > de 82 800 € à **170 000 €** pour les entreprises réalisant des **ventes** ou des **locations de logements** (hors location en meublé, sauf meublés de tourisme et chambres d'hôtes),
- > et de 33 200 € à **70 000 €** pour les **autres** entreprises.

De ce fait, un nombre important de travailleurs non salariés (TNS) auparavant soumis au régime réel, va **basculer**, dès l'imposition des revenus 2017, **de plein droit dans le régime micro-entreprises**. Afin d'éviter qu'ils ne subissent cette situation, la loi a modifié les modalités d'option pour le régime réel (qui les auraient contraints à opter le 1er février 2017 pour demeurer au régime réel, ce qui était matériellement impossible). Ces contribuables peuvent donc opter pour le maintien du régime réel jusqu'à la date limite de déclaration des résultats (déclaration n° 2031 ou 2035), soit le **3 mai 2018** au plus tard.

Par un communiqué de presse l'administration a souhaité simplifier encore ces modalités d'option, en **dispensant** les contribuables de formuler leur option sur **papier libre** auprès du service gestionnaire (ce que prévoit la loi, tout au moins pour les BIC). L'administration fiscale admet que le **dépôt des déclarations n° 2031 ou 2035** vaudra option, **sans autre démarche** de la part des contribuables.

La validité de l'option ainsi formulée sera reconduite tacitement tous les ans sans nouvelle démarche à effectuer par l'entreprise auprès de l'administration fiscale.

En revanche, l'administration conseille aux entreprises **placées de plein droit** sous le régime micro en raison du relèvement des seuils et qui souhaiteraient y rester, d'informer le service gestionnaire de ce changement de régime d'imposition des résultats (bien qu'en principe ces entreprises n'aient aucune démarche à effectuer).

**Source** : Comm. presse DGFIP, 2 févr. 2018

---

## FRAIS REELS

# Barèmes des frais de carburant 2017

Quelques jours après avoir publié les barèmes d'évaluation forfaitaire des frais kilométriques (demeurés inchangés depuis 2014), l'administration fiscale dévoile les barèmes d'évaluation forfaitaire des frais de carburant revalorisés.

Le barème d'évaluation forfaitaire des frais de carburant permet aux salariés ayant opté pour la déduction des frais réels de **déterminer forfaitairement les frais de carburants** consommés lors des **déplacements professionnels**.

Il peut être utilisé à condition que, pour le même véhicule utilisé à titre professionnel, le barème du prix de revient kilométrique (qui couvre lui-même les frais de carburant et de dépréciation du véhicule) ne soit pas appliqué.

Deux barèmes existent selon que le véhicule utilisé à titre professionnel est une voiture ou un deux-roues. Pour l'**imposition des revenus 2017**, le prix de revient au kilomètre des frais de carburant est fixé de la façon suivante (en hausse par rapport à 2016) :

## Barème applicable aux véhicules automobiles

Puissance fiscale	Gazole	Sans plomb	GPL
3 à 4 CV	0,068 €/Km	0,091 €/Km	0,056 €/Km
5 à 7 CV	0,084 €/Km	0,112 €/Km	0,068 €/Km
8 et 9 CV	0,100 €/Km	0,133 €/Km	0,081 €/Km
10 et 11 CV	0,113 €/Km	0,150 €/Km	0,092 €/Km
12 CV et plus	0,125 €/Km	0,166 €/Km	0,102 €/Km

## Barème applicable aux deux-roues motorisés

Puissance fiscale	Frais de carburant au Km
< 50 cm <sup>3</sup>	0,029 €/Km
de 50 cm <sup>3</sup> à 125 cm <sup>3</sup>	0,060 €/Km
3, 4 et 5 CV	0,076 €/Km
6 CV et plus	0,105 €/Km

**Source :** BOFIP-Impôts, BOI-BAREME-000003, 7 févr. 2018

---

Contactez l'équipe Patritheque : [patritheque@patritheque.fr](mailto:patritheque@patritheque.fr) - Tél. : 01 53 30 28 00 - [www.patritheque.fr](http://www.patritheque.fr)