

ALERTE FISCALE - Juin 2025

Actualités fiscales intéressant le secteur immobilier

Pour plus d'information
concernant cette alerte,
vous pouvez contacter :

Sybille Salmon-Legagneur
E: ssalmon-legagneur@sl-avocats.fr

Marie Dessimond
E: mdessimond@sl-avocats.fr

(Non) Imposition des revenus de location d'immeubles perçus par un organisme sans but lucratif ("OSBL")

Un rescrit récent¹ confirme la position de la réponse ministérielle "Beauguitte" (ancienne et non intégrée au BOFIP) selon laquelle les revenus locatifs d'un OSBL (français ou étranger) en sa qualité d'associé d'une SCI ne sont pas imposables à l'IS².

Les revenus locatifs d'un OSBL ne sont pas imposables à l'IS lorsque l'immeuble est détenu directement par l'OSBL ou via une SCI translucide³.

Illustrations de problématiques de TVA sur des transactions immobilières

- Exemple de manquements délibérés (avec pénalité de 40%) dans le cas de TVA collectée non déclarée sur la cession d'un bien immobilier et sur la facturation d'une prestation de service pour des montants significatifs⁴ ;
- Exemple de redressement de la TVA déduite par l'acquéreur d'un immeuble en raison de la remise en cause de la qualité d'assujetti du vendeur ayant opté pour la TVA sur la cession⁵ ;

Ces cas d'espèce rappellent la nécessité de prévoir dans les actes d'acquisition les conséquences d'une remise en cause par l'administration du traitement TVA de l'opération (TVA sur la cession, régularisation de TVA ou dispense).

Précisions de la CJUE sur les critères d'un abus de la directive mère-fille (exonération d'IS sur les dividendes)⁶

La Cour européenne rappelle que :

- 1) Une pratique est abusive lorsque deux conditions cumulatives sont réunies : une condition objective i.e. un montage non authentique et une condition subjective i.e. l'obtention d'un avantage fiscal comme but principal ou l'un des buts principaux du montage ;
- 2) L'ensemble des faits et circonstances (y compris antérieurs et postérieurs à la date considérée – en l'espèce le versement des dividendes) doivent être pris en compte ;
- 3) L'avantage fiscal est apprécié par rapport à l'effet fiscal global du montage.

La 3^{ème} précision est particulièrement utile dès lors que la notion d'avantage fiscal n'est pas définie par la directive. En l'espèce la Cour reconnaît que le taux d'IS est un élément pertinent pour apprécier si l'objectif principal ou l'un des objectifs principaux de l'existence de la filiale était de bénéficier d'un avantage fiscal.

Salmon-Legagneur & Associés
Avocats à la Cour
A.A.R.P.I.
26 avenue George V
75008 Paris
www.sl-avocats.fr

¹ BOI-RES-IS-000110 du 21-5-2025

² Rép. Beauguitte : AN 1-7-1975 no 18984

³ Société de l'article 8 CGI

⁴ CAA de Nantes, 1^{ère} chambre, 04/02/2025, n°24NT01181

⁵ CA Pau, 1^{ère} chambre, 10/09/2024, n°23/00802

⁶ CJUE 3-4-2025 aff. 228/24, « Nordcurrent group » UAB

SALMON-LEGAGNEUR & ASSOCIÉS
AVOCATS À LA COUR