VIE PLUS
SOLUTIONS

ÉDITO

Cher Partenaire,

L'équipe Ingénierie patrimoniale est ravie de vous retrouver en cette année 2026 à l'occasion de la parution d'un nouveau numéro de sa newsletter.

Parcourez-la et découvrez ainsi les actualités patrimoniales ayant retenu notre attention, entre publications de rapports intéressant nos matières, propositions de loi et décisions jurisprudentielles.

Dans l'attente de vous retrouver au mois de mars prochain pour un nouveau numéro, nous vous souhaitons une excellente année… ainsi qu'une excellente lecture !

L'équipe Ingénierie patrimoniale

VIE PLUS
Partenaire et tellement plus

Sommaire

4 **A LA UNE**

- Loi spéciale 2025
- Loi de financement de la sécurité sociale 2026

8 **FISCALITE**

- CPO : publication d'un rapport « Corriger les principales distorsions de l'imposition du patrimoine »
- Télédéclaration obligatoire pour les dons manuels et de sommes d'argent depuis le 1er janvier 2026
- Imposition des gérants majoritaires de SELARL : pas de réforme à venir
- Opérations sur instruments financiers : critères d'application du régime des BNC
- Articles 150-0 D et 150-0 D ter du Code général des impôts : attention au respect de l'ensemble des conditions pour bénéficier des abattements
- Article 150-0 B ter du Code général des impôts et report d'imposition : la vigilance est de mise quant au respect des délais pour réinvestir les produits de cession
- Non déductibilité du compte courant d'associé débiteur du défunt de l'actif de succession
- La présomption simple de l'article 751 du Code général des impôts : apporter la preuve de la sincérité du démembrement est possible
- Vente en viager dans des conditions avantageuses pour l'acquéreur : attention à la requalification en donation déguisée

19 **SOCIETE**

- SARL : des précisions sur les règles de majorité pour les décisions de modification de statuts

20 **IMMOBILIER**

- Rappel sur le déficit foncier : les travaux de construction ne sont pas déductibles
- Amortissement et location meublée : frais déductibles et méthode d'évaluation de la valeur du terrain sur lequel est édifié le bien immobilier
- Critères de la qualification en société de fait d'une activité de location meublée et impacts sur la fiscalité applicable

Sommaire

- Plus-values immobilières et majoration du prix d'acquisition pour travaux : de l'importance du caractère précis des justificatifs de travaux réalisés par une entreprise
- Calcul du montant de la plus-value immobilière en cas de cession : l'administration fiscale n'est pas liée par un jugement non définitif
- Application de la TVA aux prestations d'hébergement hôtelières et parahôtelières : le Conseil d'État attaque la doctrine administrative

28 **ASSURANCE VIE**

- Assurance vie et primes manifestement exagérées : illustration des règles d'application du rapport à succession et de l'atteinte à la réserve héréditaire au titre de l'article L 132-13 du Code des assurances
- La volonté de l'assuré de réintégrer à sa succession des capitaux décès issus du dénouement d'une assurance vie doit résulter d'une manifestation claire et non équivoque
- Décès du bénéficiaire avant d'avoir accepté les capitaux décès et attribution par parts égales : précision sur l'interprétation d'une clause bénéficiaire

31 **GESTION ET TRANSMISSION DE PATRIMOINE**

Couple
- Créance entre époux et dépôt de fonds personnels sur un compte joint

Succession
- Egalité entre les héritiers assurée par les règles d'évaluation du rapport successoral
- L'indignité successorale du meurtrier du conjoint ne s'étend pas à la donation entre époux non révoquée

34 **RÈGLEMENTAIRE**

- Recueil des préférences des clients en matière de durabilité : L'ACPR et l'AMF publient un document d'accompagnement à destination des professionnels
- AMF : la Commission des sanctions prononce une lourde sanction à l'encontre d'un CIF

37 **EN BREF**

Loi spéciale de 2025

Loi n° 2025-1316 du 26 décembre 2025 dite « Loi Spéciale », publiée au Journal officiel de la République française le 27 décembre 2025

Une nouvelle fois, face à l'impossibilité d'adopter une loi de finances pour 2026 dans un délai permettant sa promulgation le 31 décembre 2025 au plus tard, le recours à la procédure de la loi spéciale est apparu justifié afin d' « assurer la continuité de la vie nationale ».

C'est dans ce contexte que la loi dite « loi spéciale » prévue par l'article 45 de la loi organique du 1er août 2001 relative aux lois de finances a été promulguée le 26 décembre 2025 et publiée au Journal officiel de la République française le 27 décembre 2025.

Pour rappel, cette loi, qui ne remplace pas la loi de finances, a pour but d'organiser une situation provisoire et d'assurer, via des mesures d'ordre financier, la continuité de la vie nationale jusqu'à l'adoption de la loi de finances en 2026.

Son périmètre est ainsi strictement circonscrit à un triple objectif et elle contient trois mesures :

- l'autorisation pour l'Etat de continuer à percevoir des impôts existants,
- le reversement des prélèvements opérés sur les recettes de l'Etat au profit des collectivités territoriales,
- l'autorisation donnée à l'Etat de procéder à des emprunts.

La loi spéciale de 2025 ne prévoit pas d'autorisation d'emprunt d'organismes de sécurité sociale, contrairement à la loi spéciale de 2024, car le projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2026 a définitivement été adopté le 16 décembre 2025.

Le Gouvernement a publié au Journal officiel du 30 décembre 2025 un décret [1] ouvrant les crédits nécessaires pour les services votés, conformément à l'article 47 de la Constitution. Ce décret permet que les dépenses, que le Gouvernement juge indispensables, puissent être engagées et exécutées, dans les conditions approuvées l'année dernière par le Parlement. Les crédits mobilisés dans ce cadre ne peuvent pas excéder le montant des crédits ouverts par la loi de finances pour 2025.

Les discussions, relatives au budget 2026, se poursuivront au 1er trimestre 2026.

1. Décret n° 2025-1397 du 29 décembre 2025 portant répartition des crédits relatifs aux services votés pour 2026

Loi de financement de la sécurité sociale 2026

Loi n° 2025-1403 du 30 décembre 2025 de financement de la sécurité sociale pour 2026, publiée au Journal officiel de la République française le 31 décembre 2025

La loi de financement de la sécurité sociale (LFSS) pour 2026, après avoir été validée par le Conseil constitutionnel (malgré quelques censures), a été publiée au Journal officiel de la République française le 31 décembre 2025. Nous vous présentons ici trois mesures ayant retenu notre attention.

- **Augmentation du taux de contribution sociale généralisée (CSG) de 1,4 point sur certains revenus de placement et du patrimoine**

Jusqu'à présent, un taux de CSG de 9,2 % s'appliquait à l'ensemble des revenus de placement et de patrimoine. L'article L 136-8 du Code de la sécurité sociale, modifié par l'article 12 de la LFSS, distingue ainsi désormais un taux de droit commun de 10,6 % et un taux dérogatoire de 9,2 %.

Le taux de droit commun de 10,6 % est donc applicable par principe aux revenus du patrimoine et aux produits de placement. A cette CSG, il convient d'ajouter 0,5 % de contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS) et 7,5 % de prélèvement de solidarité de sorte que **le taux de prélèvements sociaux s'élève désormais à 18,6 %** (contre 17,2 %), augmentant ainsi mécaniquement le taux de prélèvement forfaitaire unique (PFU) à 31,4 % (contre 30 %).

Les revenus concernés par l'augmentation de CSG sont notamment (la liste ci-dessous est non exhaustive) :
- les dividendes ;
- les produits de placement à revenu fixe ;
- les profits réalisés sur les instruments financiers à terme ;
- les gains nets versés lors du retrait/clôture du plan d'épargne en actions (PEA) ;
- les produits de l'épargne salariale (participation, PEE, PERCO) ;
- les rentes des plans d'épargne retraite (PER), et les intérêts des PER en cas de sortie en capital ;
- les plus-values sur valeurs mobilières et droits sociaux ;
- les plus-values professionnelles à long terme ;
- les plus-values de cession d'actifs numériques ;
- les plus-values et créances soumises à l'exit tax ;
- les rentes viagères à titre onéreux ;
- les revenus entrant dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA) ou des bénéfices non commerciaux (BNC), lorsqu'ils n'ont pas été assujettis à la CSG et à la CRDS au titre des revenus professionnels ;
- etc.

Un taux dérogatoire de 9,2 % est applicable à certains revenus du patrimoine et produits de placement limitativement énumérés. Pour ces revenus les taux de 17,2 % de prélèvements sociaux et de 30 % PFU se maintiennent.

Les revenus exclus de la hausse de CSG sont les suivants :
- les revenus fonciers,
- les plus-values immobilières des particuliers des résidents fiscaux français et de biens meubles ;
- les produits des contrats de capitalisation et des contrats d'assurance vie ;
- les intérêts et primes d'épargne des comptes d'épargne-logement (CEL) ouverts jusqu'au 31 décembre 2017 ;
- les intérêts des plans d'épargne-logement (PEL) exonérés d'impôt sur le revenu en application de l'article 157, 9° bis du Code général des impôts et les primes d'épargne des PEL lors de leur versement ;
- et les produits, rentes viagères et rentes d'épargne des plans d'épargne populaire (PEP).

Point d'incertitude : la question du sort du PER est débattue en l'état actuel des textes. En effet, il n'est pas expressément cité dans la liste des placements exclus de la hausse de CSG mais pour certains auteurs, le PER assurantiel serait exclu de la hausse de CSG. En effet, « dans la mesure où, lorsqu'ils sont souscrits auprès des compagnies d'assurance, les PER relèvent du régime des contrats de capitalisation en application de l'article 150-0 A du Code général des impôts, leurs produits devraient échapper à la hausse de CSG » [2]. Cette analyse reviendrait à faire une distinction entre le PER assurantiel et le PER bancaire, ce dernier étant concerné par la hausse de CSG.

Pour d'autres auteurs, cette position ne tient pas car l'article 12, I, 2° de la LFSS exclut du champ d'application de la hausse de CSG « les produits attachés aux bons ou contrats de capitalisation, ainsi qu'aux placements de même nature [souscrit auprès de compagnie d'assurance] mentionnés à l'article 125-0 A du Code général des impôts, quelle que soit leur date de souscription ». Or selon eux, l'article 125-0 A du Code général des impôts concernerait exclusivement la fiscalité des contrats de capitalisation et des contrats d'assurance vie, et ne concernerait pas directement le PER. Par conséquent, le PER, même souscrit auprès d'une compagnie d'assurance, ne serait pas concerné par l'exclusion de hausse de CSG [3].

Entrée en vigueur : l'article 12, II-1° de la loi prévoit que la hausse de CSG s'applique en principe s'agissant des revenus du patrimoine à compter de l'imposition des revenus de l'année 2025. Il faut noter que les plus-values d'apport placées en report d'imposition conformément à l'article 150-0 B ter du Code général des impôts (apport de titres de réalisés avant 2025 et dont le report d'imposition expire au cours de l'année 2025 ou après) ne sont pas concernées par la hausse de CSG. Elles restent soumises au taux applicable l'année de l'apport.

Pour les revenus de placement, l'article 12, II-2° de la loi prévoit que la hausse de CSG s'applique à compter du 1er janvier 2026. Par exception, certains revenus spécifiquement visés par l'article et pour lesquels des taux historiques ont été maintenus par les LFSS de 2018 et 2021 ne sont pas soumis à la hausse de CSG.

- **Suspension de la réforme des retraites**

L'article 105 de la LFSS suspend jusqu'au 1er janvier 2028 l'application de la réforme des retraites de 2023, qui a modifié l'âge légal de départ à la retraite (64 ans à terme) et instauré l'augmentation progressive du nombre de trimestres pour avoir une retraite à taux plein (172 trimestres).

Cette suspension de la réforme modifie l'âge de départ à la retraite (un trimestre de moins sur l'âge, voire deux pour certains) pour les personnes nées entre 1964 et 1968. Également, elle permettra aux personnes nées en 1964 et 1965 de bénéficier plus tôt d'une retraite à taux plein (170 trimestres pour les personnes nées entre le 1er janvier 1964 et 31 mars 1965 contre 171 ou 172 trimestres avec la réforme de 2023 et 171 trimestres pour les personnes nées entre le 1er avril et le 31 décembre 1965 contre 172 avec la réforme de 2023).

Cette nouvelle mesure concerne les pensions prenant effet à compter du 1er septembre 2026.

2. *Feuillet Rapide Social 24/25 (Spécial Loi Financement de la sécurité sociale pour 2026 : paru le 19/12/2025) ; Editions Francis Lefebvre*

3. Loi de financement de la sécurité sociale pour 2026 (LFSS 30/12/2025) ; Fidnet

- **Régime du cumul emploi-retraite**

Le dispositif du cumul emploi-retraite, qui permet au retraité de reprendre une activité professionnelle et de cumuler des revenus avec ses pensions retraite, a été modifié par l'article 102 de la LFSS pour les personnes liquidant leur retraite à partir du 1er janvier 2027. L'étendu du cumul emploi-retraite sera fonction de l'âge de l'assuré et la nature des revenus pris en compte sera élargie : revenus professionnels mais également certains revenus de remplacement (indemnités de la sécurité sociale par exemple).

Avant l'âge légal de départ à la retraite, la pension de retraite fera l'objet d'un écrêtement à hauteur de 100 % des revenus professionnels et certains revenus de remplacement. Entre l'âge légal de départ à la retraite et 67 ans, un cumul partiel sera possible et la pension sera réduite de 50 % des revenus supérieurs à un seuil qui sera défini par décret (montant envisagé : 7 000 euros). A partir de 67 ans, un cumul intégral des revenus et de la pension sera possible.

CPO : publication d'un rapport « Corriger les principales distorsions de l'imposition du patrimoine »

Site internet du Conseil des prélèvements obligatoires, décembre 2025

Le Conseil des prélèvements obligatoires (CPO), organe chargé d'apprécier l'évolution et l'impact économique, social et budgétaire de l'ensemble des prélèvements obligatoires a récemment publié un rapport intitulé « Corriger les principales distorsions de l'imposition du patrimoine ».

Ce rapport est l'occasion pour le CPO de revenir sur les caractéristiques de l'imposition du patrimoine qui demeure élevée comparativement aux pays de l'OCDE, de détailler le cadre économique et juridique du pays qui limite les marges d'évolution mais laisse un espace de réforme et enfin d'émettre des propositions de réformes visant à assurer une plus grande neutralité fiscale, anticiper les défis démographiques et renforcer l'équité de l'impôt.

Parmi les constats du CPO, il convient de citer une imposition du patrimoine d'un montant de 113,2 milliards d'euros en 2024, qui progresse légèrement plus rapidement que la valeur du patrimoine depuis 30 ans, ce qui place la France en position élevée en matière d'imposition par rapport aux autres pays membres de l'OCDE.

Le CPO constate également une concentration de la richesse. En France, 10 % de la population la plus favorisée détient 60 % de la richesse nationale et le 1 % le plus riche en détient 27 %.

Au registre de la taxation des donations et successions, le CPO relève des taux d'imposition élevés et une assiette fortement réduite par différents dispositifs dérogatoires dont l'impact est croissant, surtout lorsqu'ils se cumulent. Les dispositifs cités sont notamment l'assurance vie, le démembrement de propriété et le pacte Dutreil.

Le CPO conclut en émettant une liste de 17 recommandations parmi lesquelles figurent les propositions suivantes :

- Compléter les mesures de détection et de contrôle des actifs numériques détenus par les non résidents, prévues par la directive DAC 8, par une obligation pour les prestataires de services sur actifs numériques de déclarer les comptes d'actifs numériques détenus par les résidents et une obligation de notification à l'administration fiscale de la détention de portefeuilles de crypto-actifs autohébergés à partir d'un seuil défini en valeur ;
- Remplacer les abattements pour durée de détention sur les plus-values immobilières par un coefficient destiné à rendre compte de l'érosion monétaire en prévoyant une application différée d'un an ;
- Continuer à rapprocher l'imposition des revenus tirés respectivement de la location meublée et de la location nue en mettant fin à la déductibilité de l'amortissement du bâti en charge au régime de la LMNP (location meublée non professionnelle) réel et créer un abattement forfaitaire unique de 40 %, s'appliquant sur l'ensemble des revenus immobiliers déclarés aux régimes micro-foncier ou micro-BIC ;
- Rapprocher le traitement fiscal des sommes transmises au titre de l'assurance vie de celui de l'ensemble des transmissions en appliquant le barème des droits de mutation à titre gratuit (DMTG) en ligne directe à partir de la tranche marginale à 20 % ;
- Rationaliser les plafonds de dépôts des livrets d'épargne réglementée et soumettre à l'imposition de droit commun les dépôts excédant ces montants ;

- Etendre à cinq ans les possibilités de paiements fractionnés pour les actifs successoraux illiquides à plus de 75 % ;
- Abaisser de 2,5 % à 1,1 % le droit de partage et relever de 80 à 85 ans la limite d'âge prévue pour les donations de sommes d'argent exonérées ;
- Alléger les taux des DMTG en révisant les barèmes pour les transmissions en ligne directe et indirecte dans le cadre d'une réforme équilibrée pour les finances publiques ;
- Engager une réflexion sur le traitement fiscal des donations en nue-propriété ;
- Encadrer de manière plus contraignante le bénéfice du report d'imposition dans le cadre du régime de l'apport-cession et prévoir une expiration systématique de ce report au moment de la transmission, que cette dernière prenne la forme d'une donation ou d'une succession.

Il convient de souligner que certaines de ces recommandations ont déjà été avancées par la Cour des comptes au travers de notes et rapports précédemment publiés et devant permettre l'adoption du budget pour 2026.

Télédéclaration obligatoire pour les dons manuels et de sommes d'argent depuis le 1er janvier 2026

Décret n° 2025-1082 du 17 novembre 2025 relatif à l'obligation de souscription et de paiement par voie dématérialisée des déclarations de dons manuels et de sommes d'argent

A compter du 1er janvier les dons manuels (c'est-à-dire les dons de biens meubles comme les bijoux, véhicules, œuvres d'art, actions par exemple) ainsi que les dons de sommes d'argent non consentis par acte notarié devront en principe obligatoirement être réalisés en ligne et les droits de donation correspondant télépayés, sauf exception pour les cas détaillés ci-dessous.

Cette télédéclaration s'effectue à partir de l'espace particulier du donataire sur le site *impôts.gouv* en cliquant sur la rubrique « Déclarer », puis « Déclarer un don ou une cession de droits sociaux ».

Jusqu'au 31 décembre 2025, les contribuables avaient la possibilité d'opter soit pour la télédéclaration ou le dépôt d'une déclaration papier via le formulaire CERFA 2735.

Dorénavant, la déclarations papier est réservée aux cas énumérés à l'article 1 du décret n°2025-1082 du 17 novembre 2025, à savoir pour :

1° les déclarations de dons soumis aux dispositions de l'article 784 A du Code général des impôts (cas, dans un contexte international, où la loi autorise à ce que l'impôt de donation acquitté à l'étranger puisse s'imputer sur les droits dus en France) ;

2° les déclarations de dons soumis aux dispositions des articles 787 B et 787 C du même Code (dons soumis au dispositif du Pacte Dutreil) ;

3° les déclarations de dons soumis aux dispositions de l'article 790 A bis du même Code (dons familiaux de sommes d'argent en vue de l'acquisition ou la rénovation énergétique de la résidence principale soumis à une exonération spécifique temporaire) ;

4° les déclarations de dons soumis aux dispositions de l'article 791 ter du même Code (cas où lorsqu'un bien donné une première fois fait l'objet d'un retour dans le patrimoine du donateur, il est possible d'imputer les droits de donation payés lors de la première donation sur ceux payés lors de la seconde) ;

5° les déclarations de dons soumis aux dispositions de l'article 1043 A du même Code (dons bénéficiant d'une réduction de droits de moitié en Guyane) ;

6° les déclarations de dons soumis aux dispositions de l'article 1131 du même Code (dons à l'État d'œuvre d'art, livres, objets de collection ou documents de haute valeur artistique ou historique) ;

7° les déclarations de dons au profit d'un descendant venant en représentation de son parent prédécédé ;

8° les déclarations de dons de sommes d'argent prévus à l'art 790 G à un petit-neveu venant en représentation de son parent prédécédé ;

9° les déclarations de dons comportant un rappel de dons antérieurs précédemment déclarés au format papier et ayant donné lieu au paiement de droits d'enregistrement ;

10° les déclarations de dons au profit d'une personne morale ;

11° les déclarations de dons au profit d'un mineur ou d'un majeur protégé lorsque son représentant n'est pas le donateur.

Imposition des gérants majoritaires de SELARL : pas de réforme à venir

Question à l'Assemblée nationale n° 6123, Réponse ministérielle publiée au JO le 2 décembre 2025

Les commentaires du Bulletin officiel des finances publiques (BOFIP) prévoient, depuis l'imposition des revenus 2024, que les rémunérations perçues par un gérant majoritaire d'une société d'exercice libéral à responsabilité limitée (SELARL) soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) sont imposables par principe dans la catégorie des BNC, et non dans la catégorie des rémunérations de gérance (article 62 du Code général des impôts), contrairement à ce qui est prévu pour le gérant majoritaire de société à responsabilité limitée (SARL). Dans ce cadre, le BOFIP précise toutefois que lorsqu'il est possible de distinguer les rémunérations perçues au titre de l'activité libérale de celles au titre de la gérance, alors celles résultant de l'activité libérale relèvent des BNC et celles reçues au titre des fonctions de direction relèvent de l'article 62 du Code général des impôts. Enfin, si le contribuable démontre qu'il est impossible de distinguer les deux types de rémunération alors le gérant majoritaire peut prétendre à ce que l'intégralité de sa rémunération soit imposée dans les conditions de l'article 62 du Code général des impôts.

Face à cette situation un parlementaire interroge le Gouvernement afin de savoir s'il envisage de réformer ce régime fiscal, qui selon lui, serait à l'origine d'une inégalité devant la loi fiscale entre les gérants majoritaires de SELARL en instaurant une différence de traitement entre eux selon le type d'acte qu'ils réalisent, mais également entre les gérants majoritaires de SELARL et les gérants de SARL, soumis à un autre régime fiscal.

Le Gouvernement n'envisage d'apporter aucune modification au régime fiscal actuel conforme à la jurisprudence. Il indique que la doctrine administrative tire les conséquences de deux décisions de justice (décisions du 16 octobre 2013, n° 339822, et du 8 décembre 2017, n° 409429) aux termes desquelles notamment « le Conseil d'État a remis en cause l'imposition des revenus des associés et gérants des sociétés d'exercice libéral (SEL) dans la catégorie des traitements et salaires (TS), dès lors qu'un lien de subordination à l'égard de la société n'était pas démontré, et s'est prononcé pour l'imposition des revenus se rapportant à des fonctions techniques dans la catégorie des bénéfices non commerciaux (BNC) ».

Il confirme le régime fiscal actuel en expliquant qu'il n'y avait **pas d'atteinte au principe d'égalité devant la loi** :

- **Entre les gérants majoritaires de SELARL** en fonction des actes réalisés au sein de la société : « la réalisation d'actes de gérance se distingue de la réalisation de fonctions techniques. Cette différence de situations est de nature à justifier des différences de traitement quant à l'imposition de ces revenus. Aussi, il n'est pas possible de considérer qu'il existe une atteinte au principe d'égalité devant la loi entre les gérants majoritaires de SELARL, selon la nature de leur intervention au sein de la société »,

- **Entre les gérants majoritaires de SELARL et de SARL** : à ce sujet, il rappelle que « dans le cadre d'un recours pour excès de pouvoir, formé contre cette même doctrine administrative, le Conseil d'État a jugé dans sa décision du 8 avril 2025 n° 492154 que les personnes qui exercent une profession libérale ne sont pas placées, au regard des règles d'imposition auxquelles est soumise leur rémunération, dans la même situation que les personnes qui exercent une profession commerciale, industrielle, artisanale ou agricole, de sorte qu'une différence de traitement à cet égard n'est pas de nature à méconnaître le principe d'égalité devant la loi. Ainsi des gérants majoritaires de SELARL peuvent être imposés selon des modalités différentes de celles applicables à des gérants majoritaires de sociétés à responsabilité limitée (SARL) ».

Opérations sur instruments financiers : critères d'application du régime des BNC

Cour administrative d'appel de Paris, 7ème chambre, n° 23PA05275, le 16 octobre 2025

Le salarié d'une banque exerçant les fonctions de gérant actif/passif a réalisé, pour son propre compte, plus de 400 opérations d'achat et de revente d'instruments financiers. Chaque opération engageait un montant compris entre 1 000 euros et 20 000 euros. Il a notamment réalisé une plus-value au titre de l'année 2018 d'un montant de 413 477 euros.

A l'occasion d'un contrôle sur pièces, l'administration a constaté, au vu des documents transmis par la banque du contribuable, que l'intéressé avait réalisé en 2016, 2017 et 2018 des gains sur des instruments financiers à terme et a considéré que ces gains, non déclarés par ce dernier, devaient être soumis à l'impôt sur le revenu sur le fondement de l'article 150 ter du Code général des impôts au titre des années 2016 et 2017 et au prélèvement forfaitaire au taux de 12,8 % au titre de l'année 2018.

Le contribuable soutient que ces gains constituent des BNC devant être imposés selon les modalités propres à cette catégorie d'imposition, en application du 2 de l'article 92 du Code général des impôts. Cet article précise que « Sont considérés comme […] revenus assimilés aux bénéfices non commerciaux, les bénéfices des professions libérales, des charges et offices dont les titulaires n'ont pas la qualité de commerçants et de toutes occupations, exploitations lucratives et sources de profits ne se rattachant pas à une autre catégorie de bénéfices ou de revenus. Ces bénéfices comprennent notamment : **1° Les produits des opérations de bourse effectuées dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à ce type d'opérations** ».

Saisie du litige, la Cour administrative d'appel de Paris a été amenée à se prononcer sur le respect des critères du Code général des impôts et plus précisément sur le fait de savoir si l'activité d'achat revente d'instruments financiers du contribuable pouvait être considérée comme ayant été réalisée à titre professionnel.

Si le contribuable invoque tout d'abord sa fonction de gérant actif/passif, la Cour administrative d'appel indique que les mentions de son contrat de travail ne permettent pas d'établir que l'intéressé disposait de moyens similaires à ceux utilisés par des personnes agissant à titre professionnel.

De même le contribuable a indiqué utiliser des logiciels réservés aux professionnels, tels Bloomberg et Refinitiv. Les juges retiennent néanmoins que les copies d'écran fournies ne permettent pas d'attester de l'usage desdits logiciels sur la période de constatation des plus-values. Au surplus, les juges indiquent que les informations disponibles sur ces sites ne permettent pas d'établir que le contribuable avait accès à des informations de la nature de celles réservées aux professionnels.

Enfin, la Cour administrative d'appel conclut en indiquant que « compte tenu du nombre des opérations d'achats-reventes réalisées au cours des années en litige, et des montants engagés, et alors **que [le contribuable] n'établit pas avoir utilisé des techniques propres aux professionnels, celui-ci ne peut être regardé comme ayant effectué des opérations sur des instruments financiers à terme dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à ce type d'opérations. Il n'est dès lors pas fondé à soutenir que les gains réalisés en 2016, 2017 et 2018 devaient être imposés dans la catégorie des bénéfices non commerciaux** et qu'il devait notamment bénéficier de l'application de l'article 39 quaterdecies du Code général des impôts qui prévoit une répartition des plus-values à court terme sur l'année de leur réalisation et les deux années suivantes ».

Articles 150-0 D et 150-0 D ter du Code général des impôts : attention au respect de l'ensemble des conditions pour bénéficier des abattements

Cour administrative d'appel de Douai, 4ème chambre, n° 25DA00729, le 4 décembre 2025

L'arrêt rendu par la Cour administrative d'appel de Douai a été l'occasion pour les juges de rappeler les conditions d'application des abattements fiscaux en matière de plus-value de cession.

En l'espèce, le 19 juillet 2018, un contribuable a cédé les actions qu'il détenait dans une entreprise. Il soutenait qu'il avait droit au bénéfice de l'abattement de 85 % prévu par l'article 150-0 D du Code général des impôts. Par ailleurs, dans la mesure où il avait pris sa retraite dans les deux années suivant la cession des actions, il pouvait bénéficier d'un abattement de 500 000 euros.

L'administration l'a informé qu'elle entendait remettre en cause le bénéfice de ces dispositions et imposer, à l'impôt sur le revenu, la plus-value réalisée lors de cette cession. L'imposition supplémentaire au titre de l'impôt sur le revenu ainsi que les contributions sociales s'élevaient à 30 462 euros.

Saisie du litige, la Cour administrative d'appel de Douai livre son analyse s'agissant tout d'abord du droit au bénéfice de l'abattement de 85 % prévu par l'article 150-0 D du Code général des impôts.

Cet abattement de 85 % s'applique lorsque les actions, parts ou droits sont détenus depuis au moins huit ans à la date de la cession et notamment lorsque la société émettrice des actions, parts ou droits cédés remplie l'ensemble des conditions prévues à l'article 150-0 D (cf. a) à f) du 2° et 1° du B du 1 quater).

Plus précisément **l'une des conditions est que la société ait été créée depuis moins de dix ans**. Cette condition s'appréciant à la date de souscription ou d'acquisition des droits cédés.
Or, **la Cour administrative d'appel juge qu'il résulte de l'instruction que la société dont les actions ont été cédées, a été créée le 18 novembre 1996, soit plus de dix ans avant l'acquisition, les 15 novembre 2019 et 31 décembre 2013, par le contribuable des actions de cette société, qu'il a cédées le 19 juillet 2018.**

En conséquence, **le contribuable « n'est pas fondé à soutenir qu'il devait bénéficier de l'abattement de 85 % prévu par les dispositions de l'article 150-0 D du Code général des impôts ».**

Au surplus, la Cour administrative d'appel relève que le contribuable n'a pas exercé dans sa déclaration de revenus pour l'année 2018 l'option mentionnée à l'article 200 A du Code général des impôts, condition impérative pour prétendre à bénéficier de l'abattement de 85 % susvisé. Cette option, expresse et irrévocable, consiste pour le contribuable à retenir l'ensemble des revenus, gains nets, profits, plus-values et créances dans l'assiette d'imposition du revenu net global.

Par ailleurs, le contribuable faisait valoir le droit à un abattement de 500 000 euros, prévu à l'article 150-0 D ter du Code général des impôts, pour départ à la retraite. Cet article prévoit la réunion de conditions cumulatives pour bénéficier de cet abattement parmi lesquelles la nécessité pour le cédant de « cesser toute fonction dans la société dont les titres ou droits sont cédés et faire valoir ses droits à la retraite dans les deux années suivant ou précédant la cession ».

Ceci étant dit, la Cour administrative d'appel de Douai indique qu' « en se bornant à faire valoir, sans au demeurant l'établir, qu'il a fait valoir ses droits à la retraite le 1er juillet 2020, soit dans les deux années qui ont suivi la cession de titres intervenue le 19 juillet 2018, [le requérant] ne justifie pas qu'il remplissait l'ensemble des conditions auxquelles est subordonné l'abattement de 500 000 euros prévu par les dispositions de l'article 150-0 D ter du Code général des impôts ».

Par cette décision, la Cour administrative d'appel de Douai rappelle l'importance du respect de l'ensemble des conditions prévues par les articles 150-0 D et 150-0 D ter du Code général des impôts pour se prévaloir des dispositions applicables en matière d'abattements.

Article 150-0 B ter du Code général des impôts et report d'imposition : la vigilance est de mise quant au respect des délais pour réinvestir les produits de cession

Tribunal administratif de Montpellier, 2ème chambre, n° 2205747, le 6 octobre 2025

Cet arrêt rendu par le Tribunal administratif de Montpellier revient sur les conditions d'application du report d'imposition prévu à l'article 150-0 B ter du Code général des impôts.

Un contribuable détenait 2 800 parts d'une société par actions simplifiée (SAS). Le 15 novembre 2017, il a créé une nouvelle société « X » dont il est l'unique actionnaire et y a apporté les 2 800 parts de la SAS le même jour.
Par la suite, ces parts ont été cédées pour un montant de 340 000 euros par la société « X » à une société « Y ».

Le 15 décembre 2017, les statuts de la nouvelle société ont été déposés au greffe du Tribunal de commerce de Montpellier et elle a été immatriculée le jour même au Registre du Commerce et des sociétés (RCS).

Même si la présente décision ne l'indique pas expressément, il convient de considérer que l'apport et la cession des parts de la société « X » à la société « Y » ont pris effet au jour de l'immatriculation de la société « X » soit le 15 décembre 2017, date à compter de laquelle la société « X » a acquis la personnalité juridique.

Ainsi, c'est à compter de cette immatriculation au RCS que le délai de deux ans fixé par les dispositions du 2° du I de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts commence à courir.

Cet article dans sa rédaction applicable à l'époque du contentieux prévoyait en effet « qu'il n'est pas mis fin au report d'imposition lorsque la société bénéficiaire de l'apport cède les titres dans un délai de trois ans à compter de la date de l'apport et prend l'engagement d'investir le produit de leur cession, dans un délai de deux ans à compter de la date de la cession et à hauteur d'au moins 50 % du montant de ce produit ».

Pour bénéficier du report d'imposition, la société « X » a souscrit à hauteur de la somme de 177 114,56 euros, correspondant à au moins 50 % du produit de la cession des titres reçus, à l'augmentation de capital d'une autre société « Z ».

La société « X » a souscrit le bulletin de souscriptions à l'augmentation de capital de la société « Z » pour un montant total de 177 114, 56 euros le 20 décembre 2019 (soit deux ans et cinq jours après la date d'immatriculation de la société « X » au RCS) comme en atteste le rapport du commissaire aux comptes relatif à l'exactitude de l'arrêté de compte au 20 décembre 2019 établi en application de l'article L 225-146 du Code du commerce.

Le Tribunal administratif constate que le réinvestissement est intervenu postérieurement au délai de deux ans expirant le 15 décembre 2019 suivant la cession des titres préalablement apportés.

Par conséquent, les juges en concluent que le contribuable n'est pas fondé à soutenir que les deux conditions pour bénéficier du report d'imposition de la plus-value réalisée à raison de l'apport […] étaient remplies.

Cette décision rappelle la vigilance dont il convient de faire preuve en matière de respect des délais de réinvestissement pour bénéficier du report d'imposition prévu par l'article 150-0 B ter du Code général des impôts.

Non déductibilité du compte courant d'associé débiteur du défunt de l'actif de succession

Cour de cassation, chambre commerciale, n° 23-23.086, le 26 novembre 2025

Une personne décède en laissant pour lui succéder ses enfants ainsi que ses petits-enfants venant en représentation d'une fille du défunt prédécédée, avec lesquels il était associé dans une société civile immobilière (SCI). Le compte courant au nom du défunt dans la société était débiteur alors les associés l'ont déclaré au passif de la succession et de l'impôt sur la fortune immobilière.

L'administration fiscale a redressé les héritiers estimant que la dette ne pouvait pas être déductible en vertu de l'article 773 alinéa 1er du 2° du Code général des impôts, qui précise que ne sont pas déductibles « les dettes consenties par le défunt au profit de ses héritiers ou de personnes interposées désignées dans l'article 911, dernier alinéa du Code civil ». Ce principe de non déductibilité peut toutefois être combattu si avant l'ouverture de la succession, la dette a été constatée par un acte authentique ou par un acte sous-seing privé enregistré auprès de l'administration fiscale.

En l'occurrence, l'administration a considéré que la SCI était une personne interposée. La Cour d'appel valide l'analyse de l'administration.

Les héritiers contestent l'arrêt devant la Cour de Cassation en expliquant que les personnes interposées sont limitativement énumérées à l'article 911 du Code civil, à savoir « les père et mère, les enfants et descendants, ainsi que l'époux de la personne incapable ». Ils opposent également la doctrine administrative publiée au BOI-ENR-DMTG-10-40-20-20 n° 30, qui interprète l'article 773 du Code général des impôts, et précise que « sont réputées personnes interposées, dans tous les cas, les père et mère (même naturels), les enfants et descendants (légitimes ou non) et l'époux de l'héritier, donataire ou légataire (article 911 du Code civil) et, seulement en matière de mutation par décès entre époux, les enfants de l'époux survivant issus d'un autre mariage et les personnes dont l'époux gratifié est héritier présomptif ».

La Cour de cassation rejette le pourvoi en expliquant que l'article 911 du Code civil, dernier alinéa, prévoyait une présomption simple à l'égard de certaine personne mais n'excluait pas pour autant la possibilité pour une personne morale d'être considérée comme une personne interposée.

La Cour a donc jugé que la dette, non constatée par acte authentique ou par acte sous seing privé enregistré, consentie par le défunt à ses héritiers par l'intermédiaire de la SCI n'est pas déductible, en l'espèce.

La présomption simple de l'article 751 du Code général des impôts : apporter la preuve de la sincérité du démembrement est possible

Tribunal Judiciaire de Paris, 9ème chambre, n° RG 24/06880, le 4 novembre 2025

L'article 751 du Code général des impôts présume qu'est fictif le démembrement réalisé dans le cadre d'une donation par un donateur au profit de ses héritiers présomptifs ; à moins que celle-ci n'ait été réalisée par acte authentique plus de trois mois avant le décès du donateur. Ainsi, lorsque la présomption s'applique, tout bien appartenant pour l'usufruit au défunt et pour la nue-propriété à ses héritiers est réputé faire partie de la succession de l'usufruitier en pleine propriété.

Cette présomption a pour but d'éviter que le démembrement ne soit utilisé dans le seul but de réduire la base imposable de la donation. Elle permet également de dissuader certaines personnes de se dépouiller de leur vivant de la nue-propriété de tout ou partie de leurs biens en faveur de leurs héritiers afin qu'ils n'aient pas de droits de succession à payer.

Une affaire récente rappelle toutefois que même si le donateur décède moins de trois mois après la donation, il est possible pour l'héritier d'apporter la preuve de la sincérité du démembrement et de combattre la présomption de l'article 751 du Code général des impôts, qui n'est pas irréfragable. Cette sincérité peut notamment découler des circonstances de fait dans lesquelles est intervenue la donation, ainsi que du caractère soudain du décès du donateur.

En l'espèce, un père est décédé en 2019 moins de trois mois après avoir effectué la donation de la nue-propriété de titres de société à sa fille. Le défunt avait des problèmes de santé, de sorte que pour l'administration le décès était prévisible au moment de la donation.

Le Tribunal écarte toutefois la présomption de fictivité en relevant que la donation n'avait pas été réalisée de façon précipitée ; les réflexions autour du projet de donation étaient anciennes et avaient débuté en 2018.
Également pour attester de la sincérité de la donation, il retient que le défunt avait choisi de conserver son droit de vote pour toutes les décisions de la société dont la nue-propriété des titres était transmise.

Enfin, même si l'état de santé du défunt était précaire, un certificat médical du médecin traitant confirme que « la cause du décès de M. [M] est accidentelle, alors que durant les six derniers mois de sa vie ce médecin certifie que l'état clinique du patient était stable, que sa qualité de vie était bonne, de sorte que son décès n'était pas prévisible dans un horizon de quelques mois […].
Ainsi, le tribunal juge « sans passer sous silence les problèmes médicaux dont souffrait [le défunt], ainsi qu'il résulte en particulier du certificat médical du professeur […], ce qui est somme toute fréquent pour un patient né en 1933, [que] ces pièces médicales attestent que l'état de santé du père de la demanderesse était, peu avant le décès, satisfaisant et ne laissait en tous les cas pas présager un décès à court terme ».

Vente en viager dans des conditions avantageuses pour l'acquéreur : attention à la requalification en donation déguisée

Tribunal Judiciaire de Tarbes, 1ère chambre, n° RG 24/00913, le 15 octobre 2025

En 2013, une personne a fait l'acquisition d'un ensemble de biens immobiliers comprenant notamment des biens agricoles et une maison d'habitation. L'acte de vente stipulait un droit d'usage et d'habitation sur la maison d'habitation. Par ailleurs, le prix de vente fixé à 571 000 euros a été converti, d'un commun accord, en une rente viagère de 600 euros par mois ainsi qu'en une obligation générale de soins à la charge de l'acquéreur et au bénéfice du vendeur comprenant les obligations de loger, chauffer, éclairer, nourrir, entretenir, vêtir, blanchir, raccommoder, soigner et de lui fournir, plus généralement, tout ce qui est nécessaire à son existence en ayant pour lui les meilleurs soins.

En 2018, dans le cadre d'un contrôle de l'acte de vente, l'administration fiscale a requalifié la vente en une donation déguisée, invoquant un prix de cession sous-évalué. Cette requalification de la nature de l'opération a conduit l'administration à émettre une proposition de rectification aux fins d'application des droits de mutation à titre gratuit ainsi que l'application d'une majoration de 80 % dans le cadre de l'abus de droit ce qui a conduit à une imposition de 632 088 euros.

Mécontent de cette décision, l'acquéreur a saisi le Tribunal judiciaire de Tarbes. Il demande aux magistrats de juger comme disproportionné le prix de vente par rapport à la modeste rente versée ; le caractère fictif de l'acte en raison d'un vil prix et d'en conclure que l'acte de vente fictif est considéré comme une donation déguisée constitutif d'un abus de droit.
Ces arguments peuvent a priori paraître surprenants. Toutefois, **la stratégie de l'acquéreur est de faire juger que compte tenu des éléments susvisés, l'acte de vente de 2013 permettait à lui seul de révéler l'exigibilité de l'impôt.**
Il convient de préciser que **le délai de reprise sexennal offert à l'administration fiscale ne s'applique qu'à la condition que l'exigibilité des droits et taxes ne puisse se déduire de l'examen du seul acte enregistré et que dans le cas contraire, a vocation à s'appliquer un délai de reprise triennal.**

Compte tenu de ce qui précède, l'acquéreur indique que la prescription sexennale de l'article L 186 du Livre des Procédures Fiscales ne pouvait pas s'appliquer de sorte que seul le délai normal de reprise de trois ans de l'article L 180 du même Code était applicable en l'espèce.
En conséquence, elle demande aux juges de juger que la proposition de rectification de 2018 est irrégulière compte tenu du fait qu'en application de l'article L 180 susvisé, la prescription du délai de reprise de l'administration fiscale expirait en 2016, soit environ deux ans avant la proposition de rectification dont elle a fait l'objet.

Le Tribunal judiciaire de Tarbes rappelle à titre liminaire « qu'une vente consentie moyennant rente viagère mais aussi une obligation de soins dissimule une donation lorsque le contrat est dépourvu de caractère aléatoire. L'essentiel est donc de démontrer pour l'administration fiscale, si le contrat est dépourvu ou non d'un caractère aléatoire par lui-même ».

Il convient de préciser que la disproportion entre le prix de vente et la rente ne suffit pas à elle seule à conclure à l'intention libérale ainsi qu'à l'absence d'aléa.

Le Tribunal poursuit en précisant que la requalification de la nature de l'opération a nécessité des recherches et vérifications par l'administration fiscale, notamment les preuves bancaires, liens familiaux, soins prodigués.

Le Tribunal judiciaire conclut que « la fictivité de l'acte ne pouvant résulter du contenu même de ce dernier enregistré aux services fiscaux, **le caractère gratuit et libéral de l'opération nécessitait, pour l'administration, certaines vérifications. En conséquence l'exigibilité des droits ne pouvait se déduire du seul document enregistré rendant applicable le délai de reprise de trois ans prévus par l'article L 180 du Livre des Procédures Fiscales** ».

En ce qui concerne le bien-fondé de la requalification, les vérifications entreprises par l'administration fiscale ont permis de détecter que les sommes perçues par le vendeur au titre de la rente étaient inférieures aux loyers qu'il percevait au titre des fermages et de la location de sa maison **mais également que l'obligation de soins, à la charge de l'acquéreur, n'a pas été totalement exécutée par ce dernier**.

Cela a permis à l'administration de considérer que le contrat était dépourvu d'aléa, l'évènement aléatoire, en l'espère la mort du vendeur, n'influait pas sur l'équilibre du contrat qui était manifestement disproportionné. Ainsi, en réalité, cet acte de vente était une donation soumise à des droits de mutation à titre gratuit.

SARL : des précisions sur les règles de majorité pour les décisions de modification de statuts

Cour de cassation, chambre commerciale, n° 23-10.763 et 23-12.302, le 5 novembre 2025

Une SARL a été créée en 2007 par deux associés, Messieurs E et X. Monsieur E détient 60 % des parts et Monsieur X 40 %. Lors d'une assemblée générale extraordinaire en date du 24 juin 2020, une résolution portant sur une augmentation de capital en numéraire de la société a été adoptée à la majorité de 60 % des voix, Monsieur X ayant voté contre. Ce dernier a assigné la SARL et son associé, Monsieur E, afin que les résolutions relatives à l'augmentation du capital adoptées soient annulées.

Les statuts de la société prévoyaient que l'augmentation du capital pouvait être adoptée par « une décision des associés représentant au moins la moitié des parts sociales » et la SARL et Monsieur E reprochent à la Cour d'appel d'avoir annulé les résolutions au motif que l'article L 223-30 du Code de commerce prévoit que les modifications des statuts d'une SARL, constituée après la publication de la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises, sont décidées à la majorité des deux tiers des parts détenues par les associés.

En effet, selon eux, l'article ne prohibe pas pour autant les clauses statutaires prévoyant des règles de majorité moins élevées que celle des deux tiers des parts sociales.

La Cour de cassation rejette le pourvoi et juge que les statuts d'une SARL constituée après le 4 août 2005 (date de publication de la loi précitée) ne peuvent pas prévoir une règle de majorité moins élevée que la majorité des deux tiers des parts sociales pour les décisions de modification des statuts.

En effet, « il résulte de l'article L 223-30 du Code de commerce, dans sa rédaction applicable, que, pour les sociétés à responsabilité limitée constituées après la publication de la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises, les modifications statutaires autres que le changement de nationalité sont décidées à la majorité des deux tiers des parts détenues, les statuts pouvant prévoir une majorité plus élevée sans pouvoir exiger l'unanimité des associés.

Après avoir constaté que la société […] avait été constituée après la publication de la loi du 2 août 2005 précitée, c'est à bon droit que l'arrêt retient que l'article 8 des statuts de la société, prévoyant la possibilité de réduire ou d'augmenter le capital social par une décision des associés représentant au moins la moitié des parts sociales, viole l'article L 223-30, et que la résolution litigieuse adoptée par une majorité représentant 60 % des parts, soit trois-cinquièmes, était intervenue en méconnaissance des dispositions impératives de ce texte ».

Par ailleurs, **la Cour de cassation précise que le dernier alinéa de l'article L 223-30 du Code de commerce, introduit par la loi n° 2019-744 du 19 juillet 2019 et qui permet de demander au juge la nullité des décisions prises en violation des dispositions de cet article, est applicable aux décisions sociales prises à compter de son entrée en vigueur, peu importe la date de constitution de la société.**

Rappel sur le déficit foncier : les travaux de construction ne sont pas déductibles

Cour administrative d'appel de Versailles, 1ère chambre, n° 23VE01378, le 25 novembre 2025

Cette affaire est l'occasion de rappeler qu'il n'est pas possible de déduire du revenu foncier les dépenses de travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement portant sur l'immeuble loué.

Pour rappel, l'article 31, I, 1° b du Code général des impôts autorise le propriétaire d'un logement loué à déduire des revenus fonciers, les « dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ».

En l'espèce, un contribuable a transformé un pavillon de deux logements de 75 mètres carrés en un pavillon comprenant huit logements.

L'administration rejette la possibilité pour le contribuable de déduire les dépenses de travaux réalisées et le déficit foncier déclaré par le contribuable car elle a considéré que les travaux réalisés étaient des travaux de reconstruction non éligibles à la déduction prévue l'article 31 du Code général des impôts. Par ailleurs, elle relève que le contribuable occupait une partie du bien et qu'il n'apportait pas la preuve que les travaux réalisés portaient exclusivement sur les biens destinés à la location.

La Cour administrative d'appel donne raison à l'administration et rappelle les règles : « au sens des dispositions précitées du 1° du I de l'article 31 du Code général des impôts, **doivent être regardés comme des travaux de reconstruction, ceux qui comportent la création de nouveaux locaux d'habitation, ou qui ont pour effet d'apporter une modification importante au gros œuvre, ainsi que les travaux d'aménagement interne qui, par leur importance, équivalent à des travaux de reconstruction, et, comme des travaux d'agrandissement, ceux qui ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable des locaux existants**. Des travaux d'aménagement interne, quelle que soit leur importance, ne peuvent être regardés comme des travaux de reconstruction ou d'agrandissement que s'ils affectent le gros œuvre ou s'il en résulte une augmentation du volume ou de la surface habitable. Il appartient au contribuable qui entend déduire de son revenu brut les dépenses constituantes, selon lui, des charges de la propriété de justifier du caractère déductible de ces dépenses ».

En l'occurrence, elle approuve la qualification de travaux de reconstruction car elle constate que les travaux réalisés ont abouti à la création de six logements supplémentaires et permis d'augmenter la surface habitable de l'immeuble. Il ne s'agissait pas de dépenses d'amélioration déductibles.

Amortissement et location meublée : frais déductibles et méthode d'évaluation de la valeur du terrain sur lequel est édifié le bien immobilier

Cour administrative d'appel de Paris, 9ème chambre, n° 24PA00187, le 17 octobre 2025

Un couple marié, qui exerce une activité de loueur en meublé par l'intermédiaire d'une entreprise, a fait l'objet d'une vérification de comptabilité par l'administration fiscale portant sur les exercices 2015 et 2016. Cette vérification a conduit à une proposition de rectification consistant en une augmentation du BIC déclaré sur la période précitée ainsi qu'une augmentation d'impôt sur le revenu pour un montant total de 161 757 euros en droits et pénalités.
Les griefs de l'administration fiscale portaient sur certains éléments passés en charges déductibles non engagées dans l'intérêt de l'entreprise ainsi que sur les modalités d'amortissement d'un bien immobilier.

Saisie du litige par les époux, la Cour administrative d'appel a été amenée à se prononcer sur les points qui suivent.

Tout d'abord, les époux ont fait passer en comptabilité des frais kilométriques d'un montant de 4 117,45 euros en 2015 et 4 254,95 euros en 2016, correspondant à des trajets entre Paris et Cannes. Ces derniers soutiennent que l'épouse était contrainte de se rendre plusieurs fois par an à Cannes pour rencontrer, dans le cadre de son activité de location de bien haut-de-gamme, des clients et que ces déplacements justifient les remboursements de frais dont elle a bénéficié de la part de la société. La Cour administrative d'appel juge que les époux ne produisent, toutefois, « aucune pièce probante au soutien de leurs allégations de nature à établir un lien entre les dépenses litigieuses et l'intérêt pour l'entreprise […] et, en conséquence, de la déductibilité à titre de charge des dépenses en cause ».

Pour le même motif d'absence d'intérêt pour l'entreprise, la Cour administrative d'appel confirme la remise en cause de la déduction des abonnements à un club de sport qui ont été souscrits à hauteur de 3 715 euros au titre de l'exercice 2015 et de 3 835 euros au titre de l'exercice 2016 au nom des deux époux. Ces derniers font valoir qu'ils ne pratiquent aucun sport au sein du club en question mais qu'ils bénéficient des installations destinées à des échanges de nature professionnelle proposées aux adhérents, le conjoint « mettant au profit de l'entreprise de son épouse les relations nouées en tant qu'ancien chef d'entreprise pour rencontrer des clients potentiels ». La Cour administrative d'appel juge « qu'en l'absence de tout élément suffisamment précis sur la contrepartie professionnelle que l'entreprise en aurait retirée (contrats, devis, suivis de travaux… mentionnant les noms des clients ou investisseurs potentiels qui auraient été rencontrés par l'intermédiaire du club), les époux n'apportent pas la preuve de l'existence d'un lien entre les dépenses en cause et l'activité de la société. En outre, il est constant que l'époux n'avait pas la qualité de conjoint collaborateur, la demande d'inscription à ce titre n'ayant été déposée au greffe du tribunal de commerce de Paris que le 15 novembre 2018 ».

La Cour administrative d'appel rejette sur le même fondement (absence de preuve d'un intérêt pour l'entreprise et absence de statut de conjoint collaborateur) la déduction du bénéfice imposable de l'achat d'un téléphone portable au nom de l'époux.

Ensuite, s'agissant des **modalités de calcul de l'amortissement**, **l'administration fiscale fait grief aux époux d'avoir retenu un taux d'amortissement global de 12,5 %, au lieu de 2,5 % alors que rien ne justifiait un amortissement aussi rapide du bien et d'avoir retenu pour le calcul de l'amortissement d'un bien immobilier une valeur de terrain nulle.**
En procédant de la sorte, l'administration fiscale considère que la valeur du terrain avait fait l'objet d'un amortissement auquel les requérants ne pouvaient prétendre. En effet, les juges commencent par rappeler que « **les immobilisations qui ne se déprécient pas avec le temps, comme les terrains, ne donnent pas lieu à amortissement. Il en est ainsi des terrains d'assiette des immeubles bâtis, même si ces derniers occupent toute la superficie de ces terrains** ».

Ensuite, la Cour administrative d'appel livre les trois méthodes permettant à l'administration fiscale d'évaluer la valeur d'un terrain par rapport à la construction édifiée sur ce terrain.

La première consiste à se fonder prioritairement sur « des comparaisons reposant sur des transactions réalisées sur des terrains nus et à des dates proches de celle de l'entrée du bien au bilan du contribuable. Ces terrains doivent être situés dans la même zone géographique que ce bien et présenter des droits à construire similaires ».

A défaut de pouvoir appliquer la première méthode, la seconde méthode d'évaluation dont dispose l'administration consiste à « évaluer la valeur de la construction à partir de son coût de reconstruction à la date de son entrée au bilan, en lui appliquant, le cas échéant, les abattements nécessaires pour prendre en compte sa vétusté et son état d'entretien ».

Enfin, à défaut de pouvoir appliquer l'une ou l'autre des méthodes susvisées, « l'administration peut s'appuyer sur des données comptables issues du bilan d'autres contribuables pour déterminer des taux moyens relatifs aux parts respectives du terrain et de la construction et les appliquer ensuite à la valeur globale de l'immeuble en litige à sa date d'entrée au bilan. Elle doit, en ce dernier cas, se fonder sur un échantillon pertinent reposant sur un nombre de données significatif, portant sur des immeubles présentant des caractéristiques comparables s'agissant de la localisation, du type de construction, de l'état d'entretien et des possibilités éventuelles d'agrandissement. Seuls peuvent être retenus des immeubles entrés au bilan des entreprises servant de termes de comparaison à des dates proches de celle de l'entrée au bilan de l'immeuble en litige ».

La Cour administrative d'appel précise par ailleurs que « quelle que soit la méthode retenue pour fixer la valeur de la construction et celle du terrain, cette dernière doit être déterminée à la date d'entrée du bien au bilan du contribuable, y compris en cas d'acquisition d'un immeuble existant à des fins de démolition-reconstruction ou de transformation ».

Les époux n'apportant pas d'élément permettant de raisonnablement combattre l'analyse de l'administration fiscale, la Cour administrative d'appel rejette leurs prétentions.

Cette décision a pour intérêt de rappeler la nécessité d'être en mesure de démontrer, en présence de charges déductibles, que ces dernières présentent un intérêt économique pour l'entreprise. Par ailleurs, ce jugement permet de revenir, en matière d'amortissement, sur les méthodes d'évaluation de la valeur d'un terrain dont dispose l'administration fiscale.

Critères de la qualification en société de fait d'une activité de location meublée et impacts sur la fiscalité applicable

Conseil d'Etat, chambres réunies, n° 495516, le 14 novembre 2025

Un couple réalisant une activité de location meublée de biens immobiliers a porté dans leurs déclarations de revenus au titre des années 2012 à 2014, le résultat de cette activité dans la catégorie des BIC.

A la suite d'un examen de leur situation fiscale personnelle, l'administration fiscale a remis en cause l'application du régime dit des micro-entreprises prévu à l'article 50-0 du Code général des impôts dont ils avaient entendu bénéficier et les a mis en demeure de souscrire une nouvelle déclaration de leurs BIC pour 2013 selon le régime réel. Ils ont par ailleurs été assujettis à des cotisations supplémentaires d'impôt sur le revenu et de contributions sociales, assorties de pénalités.
Au-delà de la question du dépassement des seuils prévus par l'article 50-0 du Code général des impôts pour l'application du régime des micro-entreprises, **l'administration fiscale considère que l'activité de location meublée exercée par le couple était exploitée sous la forme d'une société de fait.**
Or, les dispositions du 2° c de l'article 50-0 précité excluaient du régime des micro-entreprises les sociétés ou organismes dont les résultats sont imposés selon le régime des sociétés de personnes défini à l'article 8 du Code général des impôts. Parmi ces société figurent, en application de la combinaison de ces dernières dispositions et de celles de l'article 238 bis L du même Code, les sociétés créées de fait.

Les contribuables invoquent quant à eux que l'existence d'une société de fait pour l'exploitation d'une entreprise est subordonnée tant aux apports faits à cette entreprise par plusieurs personnes qu'à la participation de celles-ci à la direction et au contrôle de l'affaire, ainsi qu'aux bénéfices ou aux pertes. Or, les contribuables font valoir que seul l'un des deux assurait la gestion de l'entreprise de sorte que la condition tenant à la participation à la direction et au contrôle de l'affaire n'était pas remplie.

Saisie de la question de l'existence d'une société de fait, le Conseil d'Etat revient sur la décision de la Cour administrative d'appel de Paris jugeant que l'administration fiscale apportait la preuve de l'existence d'une société de fait.
En l'espèce, l'administration fiscale s'est fondée sur les circonstances de fait notamment « sur ce que les recettes de l'activité provenaient, d'une part, de la location d'un appartement dont les époux étaient propriétaires indivis, d'autre part, de la sous-location de quatre autres biens pris à bail, sur ce que [Monsieur] avait indiqué au cours du contrôle qu'il exerçait conjointement l'activité avec son épouse, sur ce que certains des contrats de location étaient établis au nom des deux époux, sur ce que les recettes tirées de l'activité étaient inscrites au crédit d'un compte courant d'associé ouvert au nom des deux époux dans les écritures comptables d'une société exerçant une activité de même nature dont ils étaient chacun associé à hauteur de 50 %, sur ce que certaines des dépenses étaient acquittées par cette société avant d'être remboursées par les deux époux et, enfin, sur ce qu'il ressortait de leurs déclarations déposées au titre de l'impôt sur le revenu une répartition entre eux par moitié du total des recettes réalisées ».

Le Conseil d'Etat annule le jugement rendu par la Cour administrative d'appel de Paris. Il indique qu'en déduisant de telles circonstances, qui n'étaient pas de nature à établir la participation de l'un des contribuables à la direction et au contrôle de l'affaire, la Cour administrative d'appel qui a jugé que l'administration apportait la preuve de l'existence d'une société de fait entre les deux contribuables, a commis une erreur de droit.

Cet arrêt est l'occasion pour le Conseil d'Etat de rappeler que la qualification en société de fait nécessite la participation des associés au contrôle et à la direction de l'activité.

Plus-values immobilières et majoration du prix d'acquisition pour travaux : de l'importance du caractère précis des justificatifs de travaux réalisés par une entreprise

Tribunal administratif de Melun, 3ème chambre, n° 2206503, le 15 octobre 2025

Une SCI, dont un contribuable est associé à hauteur de 98 %, a vendu en 2015 un bien immobilier et a souscrit, à cette occasion, une déclaration de plus-value immobilière laquelle mentionnait une majoration du prix d'acquisition correspondant à des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration pour un montant de 68 436 euros.

A la suite d'un contrôle sur pièces, l'administration fiscale a remis en cause l'augmentation du prix d'acquisition fondée sur les dépenses de travaux susvisées. Une cotisation supplémentaire d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux a par conséquent été mise à la charge de l'associé.

Saisi du litige, le Tribunal administratif de Melun rappelle tout d'abord le fondement réglementaire de l'article 150 VB du Code général des impôts, dans sa rédaction applicable au litige, qui précise que : « I.- Le prix d'acquisition est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il est stipulé dans l'acte, étant précisé que ce prix s'entend de l'existant et des travaux dans le cas d'une acquisition réalisée selon le régime juridique de la vente d'immeuble à rénover […]. **II.- Le prix d'acquisition est, sur justificatifs, majoré** : […] 4° **Des dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration, supportées par le vendeur et réalisées par une entreprise** depuis l'achèvement de l'immeuble ou son acquisition si elle est postérieure, lorsqu'elles n'ont pas été déjà prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu et qu'elles ne présentent pas le caractère de dépenses locatives. Lorsque le contribuable, qui cède un immeuble bâti plus de cinq ans après son acquisition, n'est pas en état d'apporter la justification de ces dépenses, une majoration égale à 15 % du prix d'acquisition est pratiquée […]».

Le Tribunal administratif juge « qu'il résulte cependant de la lettre même de ces dispositions qu'elles font obstacle à ce que le cédant puisse majorer ce prix d'acquisition des dépenses qu'il a supportées pour acquérir » lui-même les matériaux nécessaires à la réalisation de ces travaux, dès lors que ces dépenses ne sont pas des dépenses exposées par une entreprise dans le cadre des prestations prévues par ces dispositions.
L'arrêt précise par ailleurs que le fait que les travaux en vue desquels il a procédé à l'acquisition de matériaux ont été réalisés par une entreprise est sans incidence sur l'absence de prise en compte de ces derniers pour la majoration du prix d'acquisition du bien immobilier.
Au regard de la nécessité que les travaux soient réalisés par une entreprise, les factures et tickets de caisse produits par le contribuable, provenant de magasins de bricolage, ne peuvent être déductibles de la plus-value immobilière.

Par ailleurs, le requérant produit des factures de travaux réalisés par une entreprise et soutient que les dépenses correspondantes doivent être également déductibles de la plus-value immobilière. Toutefois, dans la mesure où aucune de ces factures ne mentionne l'adresse du chantier du bien immobilier, objet de la vente ayant généré une plus-value immobilière, le contribuable ne justifie pas selon les juges que ces dépenses puissent être déduites de la plus-value réalisée.

Cette décision rappelle l'importance de disposer de factures précises faisant notamment apparaître l'adresse du bien objet de la vente ayant généré une plus-value. Par ailleurs, s'agissant des travaux pris en compte pour la majoration du prix d'acquisition, il est impératif d'une part que ces derniers soient effectués par une entreprise et d'autre part que les matériaux aient été acquis par cette entreprise.

Calcul du montant de la plus-value immobilière en cas de cession : l'administration fiscale n'est pas liée par un jugement non définitif

Cour administrative d'appel de Paris, 5ème chambre, n°24PA00875, le 3 décembre 2025

Un contribuable a cédé un ensemble immobilier pour un montant total de 1 200 000 euros. Ce dernier a souscrit une déclaration de plus-value immobilière pour un montant de 127 717 euros de plus-value. Pour le calcul de cette plus-value, le prix d'acquisition a été majoré de la somme de 596 455 euros au titre de dépenses de construction, reconstruction, amélioration ou agrandissement, réalisées en 2003 et 2004, conformément aux dispositions de l'article 150 VB du Code général des impôts.

Par une proposition de rectification de 2019, l'administration fiscale a remis en cause le montant de la majoration du prix d'acquisition retenu par le contribuable. Elle a toutefois admis la prise en compte de dépenses supplémentaires de construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration pour un montant de 77 277 euros, portant la plus-value immobilière à 366 539 euros au lieu des 127 717 euros initialement calculée par le contribuable.

Cette réévaluation a donné lieu à des cotisations supplémentaires d'impôt sur le revenu et de contributions sociales au titre de l'année 2016.

Point crucial de ce contentieux, le contribuable avait initialement déduit de ses revenus fonciers les travaux en question, réalisés en 2003 et 2004, en les qualifiant de travaux d'entretien et de réparation. En 2008, l'administration fiscale avait alors remis en cause ces déductions au motif que ces dépenses seraient afférentes à des travaux de reconstruction ou d'agrandissement. Cette position a été confirmée par un jugement du Tribunal administratif de Melun du 16 mai 2013.

A la suite de la cession, par un jugement du 8 juillet 2016, la Cour administrative d'appel de Paris a réformé la décision précitée rendue par le Tribunal administratif de Melun, considérant qu'une partie seulement des travaux devait être qualifiée de travaux de reconstruction, non déductibles des revenus fonciers.

Le contribuable fait valoir que l'arrêt du 8 juillet 2016, devenu définitif, par lequel la Cour administrative d'appel de Paris a réformé le jugement du Tribunal administratif de Melun, n'était pas rendu à la date de cession de son bien, laquelle constitue le fait générateur de la plus-value de cession immobilière.

La réponse de la Cour administrative d'appel de Paris dans l'arrêt rendu le 15 octobre 2025 est la suivante : « Toutefois, il résulte de ce qui vient d'être dit que **le jugement du tribunal administratif de Melun était frappé d'appel et, par suite, n'était pas définitif**. La circonstance que l'arrêt de la [Cour administrative d'appel de Paris] ayant réformé ce **jugement n'a été rendu que postérieurement à la cession du bien immobilier n'interdisait pas à l'administration fiscale de donner aux travaux réalisés sur cet ensemble immobilier leur exacte qualification, quand bien même celle-ci ne correspondait pas à la position initialement retenue par le service ayant remis en cause la déduction des dépenses au titre des revenus fonciers. L'administration pouvait ainsi, en dépit du jugement alors en vigueur du tribunal administratif qualifiant d'entretien et de réparation l'ensemble des travaux en litige, remettre en cause leur prise en compte pour la détermination de la plus-value immobilière** […] ainsi [le contribuable] n'est pas fondé à soutenir que les dépenses écartées par l'administration auraient dû être prises en compte pour la détermination de la plus-value immobilière réalisée lors de la cession de son bien ».

Par cet arrêt la Cour administrative d'appel consacre le principe selon lequel l'administration fiscale n'est pas tenue à un jugement n'ayant pas un caractère définitif.

Application de la TVA aux prestations d'hébergement hôtelières et parahôtelières : le Conseil d'État attaque la doctrine administrative

Conseil d'Etat, chambres réunies, n° 498267, le 12 novembre 2025

Le Conseil d'État a été saisi en cassation par le syndicat des professionnels de la location meublée (SPLM) en vue d'annuler des commentaires administratifs publiés le 7 août 2024 au (BOFIP) sous la référence BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20.

Ces commentaires administratifs concernent le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) en matière de prestations d'hébergement hôtelières et parahôtelières.

En effet, l'article 261 D du Code général des impôts prévoit la taxation à la TVA des prestations dans le cadre du secteur hôtelier ou parahôtelier dès lors que les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- elles sont offertes au client pour une durée n'excédant pas trente nuitées, sans préjudice des possibilités de reconduction proposées ;
- elles comprennent la mise à disposition d'un local meublé et au moins trois des prestations suivantes : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Les commentaires administratifs susvisés ont apporté des précisions relatives au respect des critères cumulatifs précités.

Le SPLM conteste ces commentaires sur les trois aspects suivants :

- concernant le nettoyage régulier des locaux, la remarque « Lorsque le séjour est d'une durée inférieure à une semaine, le prestataire d'hébergement est admis à considérer la condition comme satisfaite lorsque le nettoyage est au moins effectué avant le début du séjour. La semaine s'entendant d'une période de sept jours consécutifs (comprenant six nuits), cette possibilité ne concerne que des séjours comprenant un maximum de cinq nuits » (BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20 § 80) ;
- concernant la fourniture de linge de maison, la remarque « Lorsque le séjour est d'une durée inférieure à une semaine, le prestataire d'hébergement est admis à considérer la condition comme satisfaite lorsque le linge de maison est au moins renouvelé au début du séjour. La semaine s'entendant d'une période de sept jours consécutifs (comprenant six nuits), cette possibilité ne concerne que des séjours comprenant un maximum de cinq nuits » (BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20 § 90) ;
- concernant la réception, même non personnalisée de la clientèle, des énonciations prévoyant que la simple mise à disposition d'une boîte à clés serait susceptible de constituer une prestation de réception, même non personnalisée, de la clientèle, au sens du b du 4° de l'article 261 D du Code général des impôts. (BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20 § 100).

Selon le SPLM, ces mentions présentes au sein du BOFIP ajoutent à la loi de sorte qu'elles doivent être supprimées.

Sur les deux premiers griefs, le Conseil d'Etat donne raison au SPLM et juge que « sont annulés, au sein du paragraphe n° 80 des commentaires administratifs publiés le 7 août 2024 au Bulletin officiel des finances publiques (BOFIP) – Impôts sous la référence BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20, les mots : « Remarque : Lorsque le séjour est d'une durée inférieure à une semaine, la condition est satisfaite lorsque le nettoyage est au moins effectué avant le début du séjour », et au sein du paragraphe n° 90 de ces commentaires, les mots : « Remarque : Lorsque le séjour est d'une durée inférieure à une semaine, la condition est satisfaite lorsque le linge de maison est au moins renouvelé au début du séjour ».

En revanche, s'agissant de la condition relative à l'accueil, même non personnalisée de la clientèle, le Conseil d'Etat confirme les commentaires administratifs indiquant « qu'il résulte des termes mêmes de l'article 261 D du Code général des impôts que la satisfaction du critère relatif à la prestation de réception de la clientèle qu'il pose ne nécessite pas que cette réception soit personnalisée, c'est-à-dire assurée par une personne physique. En indiquant que la prestation de réception, même non personnalisée, doit notamment être regardée comme fournie au client lorsque le prestataire d'hébergement offre à ce dernier un choix entre un accueil physique avec remise des clés en main propre et un accueil par l'intermédiaire d'un dispositif de communication électronique, avec mise à disposition des clés via une boîte à clés, les commentaires administratifs attaqués, qui, contrairement à ce qui est soutenu, n'énoncent pas que la simple mise à disposition des clés par une « boîte à clés » suffirait par elle-même à caractériser une prestation de réception de la clientèle, ne méconnaissent pas les dispositions de l'article 261 D du Code général des impôts qu'ils ont pour objet de commenter ».

Assurance vie et primes manifestement exagérées : illustration des règles d'application du rapport à succession et de l'atteinte à la réserve héréditaire au titre de l'article L 132-13 du Code des assurances

Cour d'appel d'Angers, 1ère chambre section b, n° 22/01475, le 16 octobre 2025

Une personne est décédée en 2019 laissant pour seules héritières ses deux sœurs. Entre 1994 et 1997, la défunte avait souscrit trois contrats d'assurance vie dont elle avait désigné son neveu, le fils de l'une des sœurs héritières, bénéficiaire dès la souscription des contrats.

L'autre sœur conteste la stipulation pour autrui réalisée par sa défunte sœur au profit de son neveu. Au-delà des arguments invoqués par la requérante tels que l'insanité d'esprit de sa sœur, l'illettrisme de cette dernière, ou la manipulation exercée par le bénéficiaire, arguments balayés par les juges du fond, la sœur s'estimant lésée invoque le caractère manifestement exagéré des primes versées sur les contrats.

Ce caractère manifestement exagéré des primes devant donner lieu à l'application des règles du rapport à succession et de protection de la réserve héréditaire des héritiers sur le fondement de l'article L 132-13 du Code des assurances lequel indique que « le capital ou la rente payables au décès du contractant à un bénéficiaire déterminé ne sont soumis ni aux règles du rapport à succession, ni à celles de la réduction pour atteinte à la réserve des héritiers du contractant. Ces règles ne s'appliquent pas non plus aux sommes versées par le contractant à titre de primes, à moins que celles-ci n'aient été manifestement exagérées eu égard à ses facultés ».

Ce à quoi la Cour d'appel d'Angers répond « encore faut-il, avant d'apprécier les primes versées comme le demande l'appelante, que les règles de rapport à succession et de protection de la réserve des héritiers trouvent à s'appliquer ».

Or, en l'espèce, la Cour d'appel explique tout d'abord s'agissant de la **protection de la réserve héréditaire que dans la mesure où la succession de la défunte ne comporte pas d'héritier réservataire, il ne peut y avoir atteinte à cette réserve**.

Par ailleurs, au visa de l'article 857 du Code civil qui précise que « **le rapport n'est dû que par le cohéritier à son cohéritier » les juges considèrent que dans la mesure où le bénéficiaire des contrats d'assurance vie n'est pas héritier dans la succession de sa défunte tante il ne peut être soumis aux règles du rapport, par application de l'article 857 du Code civil.**

La volonté de l'assuré de réintégrer à sa succession des capitaux décès issus du dénouement d'une assurance vie doit résulter d'une manifestation claire et non équivoque

Cour d'appel de Paris, pôle 3, chambre 1, n° 23/15405, le 5 novembre 2025

Il résulte de l'article L 132-13 du Code des assurances que « le capital ou la rente payables au décès du contractant à un bénéficiaire déterminé ne sont soumis ni aux règles du rapport à succession, ni à celles de la réduction pour atteinte à la réserve des héritiers du contractant ». Toutefois, **le souscripteur d'une assurance vie peut décider d'inclure le capital assuré dans sa succession et d'en attribuer le bénéfice à titre de legs** (Cour de cassation, 1ère chambre civile, n° 09-12.491, le 8 juillet 2010). **Cette volonté de léguer le capital d'un contrat d'assurance vie étant dérogatoire, elle doit être non équivoque et résulter d'une manifestation expresse comme des dispositions testamentaires rédigées en ce sens** (Cour de cassation, 1ère chambre civile, n° 11-17.891, le 10 octobre 2012).

En l'espèce, une personne laisse pour lui succéder plusieurs héritiers après avoir rédigé un testament olographe complété de plusieurs codicilles en 2011 et 2018. Un conflit s'élève lors du règlement de la succession et certains héritiers prétendent que le défunt avait souhaité intégrer les capitaux décès des contrats d'assurance vie qu'il avait souscrits à sa succession en joignant la demande de modification de sa clause bénéficiaire au codicille déposé chez le notaire en 2011. Selon eux, la jonction de cette lettre au codicille était la manifestation claire et explicite de la volonté d'allotir de façon équilibrée ses enfants, pour qu'aucun ne se sente lésé.

La Cour d'appel rejette la demande de réintégration des capitaux décès à la succession. Même s'il est « acquis aux débats que par courrier du 7 février 2011, [le souscripteur décédé] a adressé à la [compagnie d'assurance] une lettre, aux termes de laquelle il désigne précisément les bénéficiaires [de ses contrats], **cette lettre modifie la « clause bénéficiaire », mais n'évoque nullement la volonté du souscripteur de voir reverser à terme le capital de ses contrats d'assurance vie au titre de legs.** Ce courrier a été transmis [au notaire] avec le codicille du 4 mars 2011. **Cependant cette transmission, à elle seule, ne peut s'analyser en une manifestation expresse et non équivoque de la volonté du défunt d'intégrer à sa succession le capital tiré de chacun de ses contrats d'assurance vie** ».

Ainsi, si le souscripteur souhaitait que les capitaux décès intègrent sa succession, il aurait dû directement l'inscrire au sein de son testament/codicille (ou dans sa clause bénéficiaire), le simple fait de joindre le courrier de modification de clause bénéficiaire au codicille n'était pas suffisant en l'occurrence.

Décès du bénéficiaire avant d'avoir accepté les capitaux décès et attribution par parts égales : précision sur l'interprétation d'une clause bénéficiaire

Cour de cassation, 2ème chambre civile, n° 24-12.679, le 27 novembre 2025

La clause bénéficiaire d'une assurée décédée était la suivante : « je désigne comme bénéficiaire en cas de décès mon conjoint, à défaut mes enfants par parts égales, à défaut mes ayants-droits légaux ». L'assurée est décédée le 4 décembre 2017 et laisse deux enfants, une fille et un fils, qui décède quelques jours après elle, le 8 décembre 2017.

Le fils du bénéficiaire prédécédé a demandé à la compagnie d'assurance de lui verser la moitié des capitaux décès. Toutefois, la Cour d'appel l'a condamné par la suite à restituer les sommes à la fille de l'assurée, car elle a jugé que « le fils de l'assuré n'avait pas demandé le règlement des sommes dont il était bénéficiaire et n'avait accompli aucun acte qui puisse être considéré comme une acceptation de la stipulation faite en sa faveur et que la stipulante avait désigné d'autres bénéficiaires de même rang ou en sous-ordre, sans réserver les droits des héritiers des bénéficiaires premiers nommés, ce qui témoigne d'une volonté contraire au principe de transmission du stipulant ».

La Cour de cassation casse l'arrêt. Elle juge que la **clause désignant des bénéficiaires par parts égales comporte deux stipulations distinctes et que, dans ce cas, « le bénéfice de la stipulation pour autrui est transmis aux héritiers du bénéficiaire désigné n'ayant pas accepté ce bénéfice lorsque celui-ci vient à décéder après le décès du stipulant, sauf manifestation contraire de volonté de ce dernier** ».

Elle rappelle que « la Cour de cassation a jugé que le contrat d'assurance sur la vie qui mentionne deux bénéficiaires par parts égales comporte deux stipulations pour autrui distinctes dont le bénéfice de l'une d'entre elles est transmis aux enfants du bénéficiaire décédé après le décès du stipulant (Cour de cassation, 2ème chambre civile, n° 07-19.163 le 23 octobre 2008), pour un contrat mentionnant comme bénéficiaires deux personnes nommément désignées à parts égales et à défaut, ses descendants.

Elle a également jugé que, si le bénéfice d'une stipulation pour autrui est en principe transmis aux héritiers du bénéficiaire désigné lorsque celui-ci vient à décéder après le stipulant mais sans avoir déclaré son acceptation, il en va autrement lorsque le stipulant, souscripteur d'une assurance sur la vie, a désigné d'autres bénéficiaires de même rang ou en sous-ordre sans réserver les droits des héritiers des bénéficiaires premiers nommés (Cour de cassation, 1ère chambre civile, n° 07-14.598, 5 novembre 2008), à propos d'un contrat désignant comme bénéficiaire, le conjoint, à défaut les enfants nés ou à naître, et à défaut les héritiers.

Il en résulte que lorsque la clause bénéficiaire prévoit des stipulations pour autrui distinctes, en cas de décès de l'un des bénéficiaires après le décès du stipulant, les droits de ce bénéficiaire décédé sont transmis à ses héritiers, même en l'absence d'acceptation et en présence d'autres bénéficiaires de même rang ou de sous-ordre, sauf manifestation contraire de volonté du stipulant ».

Pour éviter toute difficulté en pratique liée à l'interprétation de la clause, il est avisé de conseiller au souscripteur de prévoir expressément qui seront les personnes substituant le bénéficiaire décédé avant d'avoir accepté le bénéfice des capitaux.

Couple

Créance entre époux et dépôt de fonds personnels sur un compte joint

Cour de cassation, 1ère chambre civile, n° 24-16.345, le 22 octobre 2025

Dans le régime de la séparation de biens, le simple fait pour un époux de verser des fonds personnels sur le compte « joint » du couple (réputé leur appartenir en indivision) ne fait pas naître de créance à l'égard de l'autre époux. En effet, l'époux qui revendique la créance doit démontrer en plus que son conjoint a utilisé ces fonds à son seul profit.

En l'espèce, le divorce de deux époux, mariés sous le régime de la séparation de biens, a été prononcé et un conflit s'est élevé entre eux au moment de liquidation de leurs intérêts patrimoniaux.

La Cour d'appel a retenu que Monsieur était titulaire de deux créances à l'encontre de son ex-épouse en raison de l'encaissement de fonds personnels provenant de successions et d'une épargne salariale sur un compte « joint » ouvert au nom des deux époux.

L'ex-épouse conteste l'arrêt de la Cour d'appel en expliquant que le seul dépôt des fonds personnels de Monsieur sur le compte « joint » n'avait pas à lui seul pour conséquence de la rendre débitrice des sommes dans la mesure où il n'est pas prouvé qu'elle les a utilisées pour son seul profit.

La Cour de cassation lui donne raison et casse l'arrêt de la Cour d'appel. Elle juge qu'en vertu de l'article 1353, alinéa 1er du Code civil :
« Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.
Pour dire que [Monsieur] détient à l'encontre de [Madame] une créance à hauteur de la somme de 11 437,06 euros au titre de fonds provenant de successions et une créance à hauteur de 8 119,78 euros au titre de son épargne salariale, l'arrêt retient que [Monsieur] justifie du versement de ces fonds par virements sur le compte joint des époux, de sorte que ces sommes lui sont personnelles.
En statuant ainsi, par des motifs impropres à caractériser l'existence d'une créance de [Monsieur] à l'encontre de [Madame], la cour d'appel a violé le texte susvisé ».

Succession

Egalité entre les héritiers assurée par les règles d'évaluation du rapport successoral

Question de l'Assemblée nationale n° 10829, réponse ministérielle publiée au JO le 2 décembre 2025

Un parlementaire interroge le Ministère de la Justice concernant les modalités d'évaluation du rapport successoral d'une donation antérieure.

Pour rappel, le rapport est l'opération par laquelle l'héritier venant à la succession réintègre dans la masse successorale à partager la valeur des biens dont le défunt l'a gratifié en avancement de part successorale. L'objectif de ce rapport est de rétablir l'égalité entre tous les héritiers en tenant compte des donations consenties aux héritiers par le défunt de son vivant. L'article 860 du Code civil prévoit notamment que lorsque le bien a été conservé par l'héritier donataire au moment du décès, le rapport est dû pour la valeur du bien donné à l'époque du partage, d'après son état au jour de la donation. Le parlementaire demande si cette modalité d'évaluation du rapport ne devrait pas être révisée car elle provoquerait une inégalité entre les héritiers car la valeur du bien donné peut avoir diminué ou augmenté entre la date de la donation et la date du partage.

Le Ministère de la Justice répond par la négative en expliquant justement que **les règles d'évaluation du rapport sont « précisément destinées à assurer l'équilibre entre les droits des héritiers, [et visent] à reconstituer fictivement le patrimoine du défunt comme s'il n'avait jamais transmis le bien, en lui attribuant la valeur qu'il aurait naturellement acquise avec le temps, sans tenir compte des améliorations ou transformations réalisées par le donataire ».**

Il rappelle également qu'il est possible de déroger à ces modalités de calcul, qui ne sont pas d'ordre public, dans l'acte de donation (article 860 du Code civil) et que « la jurisprudence admet ainsi, par exemple, **les clauses de rapport forfaitaire, qui consistent à fixer à l'avance un montant à rapporter**, indépendamment de la valeur réelle du bien au jour du partage (Cour de cassation, 1ère chambre civile, n° 81-16.698, le 12 janvier 1983) ».

L'indignité successorale du meurtrier du conjoint ne s'étend pas à la donation entre époux non révoquée

Cour de cassation, 1ère chambre civile, n° 23-19.975, le 10 décembre 2025

L'indignité successorale est une peine civile qui ne peut être étendue à la donation entre époux non révoquée et ce même si elle permet à l'indigne de recevoir l'intégralité de la succession.

En l'espèce, une femme est décédée en 2012 laissant pour lui succéder son époux, auquel elle avait consenti en 1961 une donation entre époux portant sur la pleine propriété de l'universalité des biens qui composeront sa succession. En 2017, l'époux a été mis en accusation pour avoir exercé des violences à l'origine du décès de la défunte.

Le Tribunal judiciaire l'a déclaré alors indigne de succéder, en jugeant toutefois que la donation entre époux ne devait pas être affectée par l'indignité de sorte qu'il pouvait recevoir la pleine propriété des biens de la succession par ce biais. La Cour d'appel a jugé en revanche que l'époux était également indigne de recevoir la donation.

La Cour de cassation tranche et casse l'arrêt d'appel en appliquant de façon stricte les articles du Code civil. Elle explique :

« Vu les articles 727, alinéas 1, 2°, et 2, 955 et 1096, alinéa 1er, du Code civil, le dernier de ces textes, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2004-439 du 26 mai 2004 :

Selon le premier de ces textes, peuvent être déclarés indignes de succéder, et, comme tels, exclus de la succession, ceux qui ont commis des actes de violences volontaires ayant entraîné la mort du défunt sans intention de la donner et à l'égard desquels, en raison de leur décès, l'action publique n'a pu être exercée ou s'est éteinte.

Selon le deuxième, la révocation d'une donation entre vifs pour cause d'ingratitude est encourue si le donataire a attenté à la vie du donateur ou s'il s'est rendu coupable de sévices, délits ou injures graves.

Le dernier dispose : Toutes donations faites entre époux pendant le mariage, quoique qualifiées entre vifs, seront toujours révocables.
Une donation de biens à venir consentie entre époux au cours du mariage est révocable pour cause d'ingratitude (Cour de cassation, 1ère chambre civile, n° 84-10.237, le 19 mars 1985 ; Cour de cassation, 1ère chambre civile, n° 16-21.136, le 25 octobre 2017).

Il résulte de la combinaison de ces textes que l'indignité successorale, peine civile, de nature personnelle et d'interprétation stricte, ne pouvant être étendue au-delà des textes qui l'instituent, n'emporte, pour le conjoint survivant frappé de cette sanction, que la privation de ses droits successoraux légaux, et non des droits, fussent-ils équivalents, qu'il tient d'une donation de biens à venir consentie entre époux au cours du mariage, laquelle, en tant que donation entre vifs, est révocable pour cause d'ingratitude dans les conditions prévues par l'article 957 du Code civil ».

Ainsi, l'indignité successorale ne concerne pas la donation entre époux qui peut toutefois être révoquée pour ingratitude.

Recueil des préférences des clients en matière de durabilité : l'ACPR et l'AMF publient un document d'accompagnement à destination des professionnels

Site internet de l'ACPR - Mise en œuvre des préférences en matière de durabilité sous DDA et MiFID II

En novembre 2025, une démarche conjointe de l'ACPR et l'AMF a été menée en vue de faciliter le recueil des préférences en matière de durabilité des clients.

Le constat est simple, une proportion significative des parcours de conseil observés ne sont pas conformes aux dispositions des réglementations DDA/MiFID II sur les préférences en matière de durabilité. Les autorités de contrôle pointent un déploiement tardif par les acteurs des dispositifs permettant le recueil et l'exploitation des préférences des clients ainsi qu'une appropriation insuffisante de cette réglementation et des difficultés techniques.

L'ACPR et l'AMF reconnaissent toutefois la complexité des dispositifs de recueil des préférences de durabilité. La conséquence de cette complexité est qu'environ 95 % des clients observés n'expriment pas de préférences de durabilité détaillées. Rappelons qu'il est demandé au client d'indiquer son souhait, et le cas échéant la proportion souhaitée, d'investir dans des investissements durables au sens du Règlement « SFDR », dans des investissements durables au sens du Règlement « Taxonomie » ainsi que son souhait de prendre en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité notamment dans les domaines environnemental ou social.

Si le client parvient à exprimer ses préférences sur les aspects précités, le travail d'adéquation, à la charge du conseiller, s'avère lui aussi complexe. L'allocation d'actifs devant par ailleurs être conforme notamment à l'appétence au risque et à l'horizon d'investissement du client.

Ainsi, les autorités de contrôle ont identifié des pratiques favorisant une décision d'investissement éclairée en matière de durabilité. Il s'agit notamment de proposer un questionnement alternatif simplifié assorti de préférences de durabilité prédéfinies aux clients manifestant un intérêt pour l'investissement durable, mais ne souhaitant pas préciser eux-mêmes leurs préférences de durabilité détaillées.

L'ACPR et l'AMF fixent des limites à cette possibilité en précisant notamment qu'**il convient de « ne pas orienter directement le client vers un questionnaire simplifié sans avoir recueilli au préalable son souhait de ne pas définir lui-même de préférences de durabilité spécifiques définies par le cadre DDA/MiFID II ». Il est par ailleurs impératif de consigner dans un document formalisant le conseil le souhait du client de ne pas détailler de préférences en matière de durabilité.**

L'ACPR et l'AMF ont par ailleurs identifié des pratiques susceptibles de nuire aux intérêts de la clientèle notamment une absence totale de dispositif, sans questionnement sur les préférences de durabilité ou encore un dispositif de recueil des préférences de durabilité n'ayant aucune incidence sur le conseil fourni.

A titre d'exemple, « en invitant le client à revoir ses préférences de durabilité avant même d'avoir vérifié si des produits ou investissement correspondant à ces préférences sont disponibles ; en ne laissant pas au client la possibilité d'adapter librement ses préférences de durabilité, lorsque le distributeur constate qu'aucun produit ou investissement ne correspond aux préférences initialement exprimées ; lorsque le distributeur est dans l'impossibilité de prendre en compte dans son conseil l'ensemble des préférences de durabilité d'un client ayant indiqué simultanément plusieurs préférences, sans avoir clairement averti celui-ci de la prise en compte partielle de ses préférences au moment où il les exprime ».

Comme évoqué précédemment la cause de ces lacunes n'est pas tant l'absence de volonté des professionnels d'informer, d'interroger et de conseiller leurs clients sur le volet de la durabilité que la complexité des notions retenues pour la définition des préférences des clients en matière de durabilité.

Cette synthèse publiée par les autorités de contrôle demeure néanmoins un outil fort utile pour adapter au besoin les parcours de recueil des préférences en matière de durabilité au regard des bonnes et mauvaises pratiques identifiées.

Le document complet est disponible en suivant le lien :
https://acpr.banque-france.fr/fr/communiques-de-presse/lacpr-et-lamf-presentent-leur-demarche-conjointe-pour-accompagner-les-professionnels-dans-la-prise

AMF : la Commission des sanctions prononce une lourde sanction à l'encontre d'un CIF

Site internet de l'AMF SAN-2025-10

A la suite d'un contrôle de l'AMF portant principalement sur la période de janvier 2019 à janvier 2024, la Commission des sanctions de l'AMF a condamné début novembre 2025 une structure spécialisée dans la gestion de patrimoine et ses dirigeants pour de multiples manquements à des obligations professionnelles. La condamnation est lourde. La structure et ses dirigeants écopent d'une amende globale de 2,5 millions d'euros assortie d'une interdiction définitive d'exercer la profession de conseiller en investissement pour l'un des dirigeants et d'une interdiction d'exercice pour une durée de 10 ans pour l'autre.

En synthèse, la **Commission des sanctions de l'AMF reproche à la structure, durant la période précitée, de ne pas avoir mis en place de procédures ou d'avoir disposé de procédures insuffisantes et une absence de mise en œuvre opérationnelle de ces procédures dans les domaines suivants** :

- **en matière de gouvernance des produits** (en méconnaissance des dispositions du 2° de l'article L 541-8 et du 6° de l'article L 541-8-1 du Code monétaire et financier et de l'article 313-20 du règlement général de l'AMF) ;
- **en matière d'identification et de gestion des conflits d'intérêt** (en méconnaissance des dispositions des 3° et 4° de l'article L 541-8 du Code monétaire et financier et du I de l'article 325-29 et de l'article 325-30 du règlement général de l'AMF) ;
- **en matière de traitement des réclamations** (en méconnaissance des dispositions de l'article 325-23 du règlement général de l'AMF),

En matière LCB-FT, il est reproché de ne pas avoir mené de collecte systématique des justificatifs d'origine des fonds investis ainsi que des justificatifs d'identité et de domicile des clients ayant souscrit à un instrument financier.

Il est par ailleurs fait grief à la structure de ne pas avoir établi de déclaration d'adéquation ou d'avoir établi des déclarations d'adéquation incomplètes ou non conformes. De la même manière l'AMF relève que les documents d'entrée en relation en matière de conseil en investissement financier étaient absents ou incomplets.

EN BREF

- **Le plafond annuel de la sécurité sociale (PASS) augmente de 2 % au 1er janvier 2026 (communiqué paru le 21 octobre 2025 sur le site du Bulletin officiel de la sécurité sociale).** Le PASS est ainsi fixé à 48 060 euros, soit une augmentation de 2 % par rapport au niveau de 2025. Pour rappel, ce plafond avait déjà été augmenté de 1,6 % en 2025.

- **Publication par l'ACPR de son rapport statistique annuel : « Les chiffres du marché français de la banque et de l'assurance en 2024 »** - Fin octobre 2025, l'ACPR a publié son rapport statistique annuel sur les chiffres du marché français de la banque et de l'assurance pour 2024. Ce rapport regroupe les principales données prudentielles et comptables collectées auprès des établissements bancaires et des organismes d'assurance supervisés par l'ACPR. En synthèse, le secteur financier français a plutôt bénéficié d'un contexte macro-financier marqué par une baisse de l'inflation et des taux d'intérêt à court terme. Cette baisse des taux d'intérêt et le retour de conditions de crédit plus favorables pour les emprunteurs ont permis une reprise de la production de nouveaux crédits. Ils ont également participé à la maîtrise du coût du risque. Cette évolution a ainsi renforcé la solidité globale du secteur financier. Le rapport est disponible en suivant le lien : *https://acpr.banque-france.fr/fr/publications-et-statistiques/publications/les-chiffres-du-marche-francais-de-la-banque-et-de-lassurance-2024*

- **Commission des sanctions de l'AMF : le 18ème colloque s'est tenu le 14 octobre 2025** - La Commission des sanctions a organisé le 14 octobre 2025 son 18ème colloque. Les vidéos de cette journée sont disponibles sur le site de l'AMF en suivant le lien : *https://www.amf-france.org/fr/actualites-publications/evenements-de-lamf/colloques-et-conferences-de-lamf/18e-colloque-de-la-commission-des-sanctions-videos-et-discours*

- **Publication par la Cour des comptes d'un rapport sur l'imposition des plus-values immobilières des particuliers -** La Cour des comptes a publié en décembre 2025 un rapport sur l'imposition des plus-values immobilières des particuliers. La Cour des comptes conclut le rapport en indiquant notamment que « le coût de l'exonération accordée pour les plus-values de cession des résidences principales et celui de l'abattement en fonction de la durée de détention, estimés respectivement à 5,4 Md€ et 3 Md€ pour 2022 par le présent rapport, sont calculés hors effets sur les volumes et les prix des transactions, alors que le choc fiscal que constituerait la remise en cause de ces dispositions structurantes aurait de fortes chances de provoquer à court terme une forte contraction de ces derniers ». Le rapport est disponible en suivant le lien : *https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/2025-12/20251125-Imposition-des-plus-values-immobilieres-des-particuliers.pdf*

- **Emprunteur : la DGCCRF sanctionne trois nouvelles banques** - La Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DGCCRF) a prononcé trois nouvelles sanctions à l'encontre d'organismes bancaires pour non-respect des dispositions de la loi LEMOINE prévoyant les modalités de changement d'assurance emprunteur. La DGCCRF pointe l'absence de respect du délai de dix jours pour répondre aux assurés sur l'acceptation du changement d'assurance et en cas d'acceptation de l'absence de transmission d'un avenant au contrat dans les délais impartis.

Vie Plus : filière de Suravenir dédiée aux CGP et courtiers - Tour Trinity – 1 bis place de La Défense - 92 400 Courbevoie. Suravenir : Siège social : 232, rue Général Paulet - BP 103 29 802 Brest Cedex 9. Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital entièrement libéré de 1 305 000 000 euros. Société mixte régie par le Code des assurances / Siren 330 033 127 RCS Brest. Société soumise au contrôle de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (4, place de Budapest 75 436 Paris Cedex 9).

Document commercial dépourvu de valeur contractuelle.

VIE PLUS

Partenaire et tellement plus