

FISCAL

Des projets de lois de finances timides en période pré-électorale sur fond de crise des matériaux

Un second projet de loi de finances rectificative pour 2021 vient d'être adopté en nouvelle lecture par le Sénat tandis que ce dernier a rejeté le projet de loi de finances pour 2022. Une commission mixte paritaire se réunira en vue de permettre l'adoption de ces projets d'ici la fin de l'année.

Ces projets, comme l'an passé, visent essentiellement à proroger plusieurs mesures visant à soutenir les entreprises au cours de la crise sanitaire qui dure, dont la mise en place de crédits d'impôts. Quelques amendements retiendront l'attention du lecteur comme celui relatif au remplacement de l'IFI - Impôt sur la fortune immobilière, par un Impôt sur la Fortune Improductive, en cours de discussion. Pour favoriser les **transmissions d'activités et d'entreprises**, on relève notamment les mesures intéressantes suivantes :

- L'augmentation des plafonds d'exonération d'impôt sur les plus-values en cas de transmission d'une entreprise individuelle ou d'une branche complète d'activité de 300 000 € à 500 000 € et pour une exonération partielle, jusqu'à 1 000 000 € ;
- L'allongement temporaire du délai pour bénéficier des régimes fiscaux de faveur en cas de départ à la retraite de 24 mois à 36 mois pour les dirigeants faisant valoir leurs droits à la retraite entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2021.
- L'autorisation de la cession d'une activité mise en location gérance au profit d'une personne autre que le locataire-gérant pour bénéficier d'une exonération totale ou partielle d'impôt sur la plus-value. D'autres mesures, dont la portée est encore difficile à apprécier, peuvent être relevées, telles que :
- La possibilité pour les **entrepreneurs individuels** d'opter pour l'IS (au lieu et place de l'impôt sur le revenu). Cette disposition complète un projet de loi « en faveur de

CORPORATE

Revirement de jurisprudence sur la sanction de la violation d'une promesse unilatérale de vente

Cass. 3^e civ., 23 juin 2021, n° 20-17.554, FS-B : [JurisData n° 2021-010019](#)

S'agissant des promesses unilatérales de vente conclues **avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016** ; la Cour de cassation avait établi une jurisprudence constante sur la question de la rétractation du promettant sur le fondement des articles 1101 et 1134 du Code civil. Elle jugeait jusqu'à présent que la levée de l'option, **postérieure à la rétractation du promettant**, excluait toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir, de sorte que la réalisation forcée de la vente ne pouvait être ordonnée, sauf stipulation contraire. En revanche, la rétractation du promettant pendant le délai d'option constituait une **violation d'une obligation de faire** pouvant se résoudre en **dommages-intérêts** (Arrêt Cruz, 3^e Civ. 15 déc. 1993, n°91-10.199, Cass. 3^e civ., 27 mars 2008, n° 07-11.721).

Dans la présente affaire, la Cour de cassation prend le contre-pied de la jurisprudence Cruz et **aligne le régime juridique des promesses unilatérales de vente conclues avant le 1^{er} octobre 2016** sur celui des promesses **conclues depuis cette date** sous l'empire du nouvel article 1124 du Code civil.

Les faits à l'origine de la solution de la Cour de cassation sont les suivants : le 1^{er} avril 1999, une promesse de vente est consentie sur un bien immobilier. Il était prévu que l'option ne pourrait être levée par les bénéficiaires de la promesse qu'au décès de la précédente propriétaire, laquelle s'était réservée un droit

l'activité professionnelle indépendante » qui vise notamment à supprimer le régime de l'EIRL - Entreprise individuelle à responsabilité limitée, et à renforcer la protection du patrimoine personnel des entrepreneurs individuels (commerçants, professions libérales, artisans, chefs d'entreprises etc...) ;

- La déductibilité fiscale temporaire des **amortissements des fonds de commerce**. Pour mémoire, la dépréciation du fonds de commerce est généralement constatée par voie de provision, l'amortissement supposant notamment une fin d'exploitation prévisible. Le projet initial prévoyait que cette déductibilité serait ouverte pour les fonds acquis entre le **1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2023** mais les dernières discussions étendraient cette possibilité aux fonds acquis jusqu'au **31 décembre 2025** ;

- L'instauration d'une **taxe de 0,5% des commissions** perçues par les exploitants de plateformes de mise en relation par voie électronique (transport de passagers - hors taxis, livraison de marchandises/repas) et destinée à financer une nouvelle « Autorité des relations sociales des plateformes d'emploi ».

Au niveau international, nous notons :

- L'aménagement de la **retenue à la source** prélevée par les sociétés françaises distributrices au profit de leurs **actionnaires non-résidents** pour tenir compte des frais d'acquisition et de conservation du revenu (10%) ;

- La transposition de la **Directive DAC 7** qui prévoit la mise en place d'une **obligation déclarative** harmonisée à la charge des **plateformes de mise en relation** afin de faciliter l'échange automatique entre les Etats membres de l'UE et les contrôles conjoints pour les administrations fiscales.

Enfin, la baisse programmée du taux de l'impôt sur les sociétés n'a pour l'instant pas été altérée : **le taux de 25%** devrait s'appliquer aux exercices clos à compter du **1^{er} janvier 2022**, avec un taux réduit de 15% jusqu'à 38 120 € de bénéfice pour les PME. Il serait encore de 26,5% en 2021 (et même 27,5% pour les sociétés dont le chiffre d'affaires excède 250M€), avant contribution additionnelle de 3,3% (soit 27,37% et 28,41%, C3S incluse en 2021).

Eglantine Lioret

Avocate fiscaliste associée

Tel : +33 1 43 59 52 82

Fax : +33 1 45 63 29 68

d'usage et d'habitation de l'immeuble. Puis, le promettant s'est rétracté de la promesse. Les bénéficiaires de la promesse ont malgré tout levé l'option dans les délais convenus, l'occupante de l'immeuble étant depuis décédée.

La Cour d'appel ordonna la réalisation forcée de la vente au motif que le promettant qui a donné son consentement à la vente, sans restriction, ne pouvait se rétracter et que l'acceptation par les bénéficiaires a eu pour effet de rendre la vente parfaite. Une première cassation est alors intervenue (3^e civ., 6 déc. 2018, n° 17-21.170), aux termes de laquelle l'arrêt d'appel a été cassé, la Cour de cassation demeurant fidèle à la jurisprudence Cruz en réaffirmant le droit de rétractation du promettant pendant le délai d'option. C'était sans compter sur la résistance de la Cour d'appel de renvoi qui s'est refusée à suivre cette voie en réitérant que la vente était parfaite. La troisième Chambre civile s'est donc saisie une nouvelle fois de l'affaire.

Dans un attendu de principe, la Cour de cassation opère un revirement retentissant de la jurisprudence Cruz en considérant qu'il convient « *d'apprécier différemment la portée juridique de l'engagement du promettant signataire d'une promesse unilatérale de vente et de retenir qu'il s'oblige définitivement à vendre dès la conclusion de l'avant-contrat, sans possibilité de rétractation, sauf stipulation contraire.* »

Cette nouvelle jurisprudence permet, malgré une éventuelle rétractation du promettant, de donner aux promesses unilatérales relevant du droit antérieur à l'ordonnance du 10 février 2016, une efficacité comparable à celles relevant du nouvel article 1124 du Code civil issu de la réforme du droit des obligations.

Nathalie Hollier-Cheyne

Avocate corporate associée

Tel : +33 1 85 73 26 93

Fax : +33 1 45 63 29 68

A propos de DESFILIS & ASSOCIES

Desfilis est un cabinet d'avocats d'affaires français indépendant. Créé en 1920 par l'ancien responsable juridique du groupe Renault, il est repris en 1985 par José Desfilis.

Historiquement proche des groupes familiaux, le cabinet conseille des sociétés cotées et non cotées, des fonds d'investissement, des groupes familiaux, des entrepreneurs et des dirigeants.

Les avocats interviennent dans les principales matières du droit des affaires : fusions-acquisitions, private equity, droit boursier, financement, fiscalité, droit social, restructuring et contentieux des affaires. Pour une information plus détaillée sur le cabinet, vous pouvez consulter le site : www.desfilisavocats.com

DESFILIS

6 rue Clément Marot - 75008 Paris

Tél : 01 43 59 26 93

<http://www.desfilis-avocats.com>