

**GHJ**  
Steuerberater  
Wirtschaftsprüfer  
Rechtsanwälte

Dipl.-Kfm.  
Hans-Walter Heinz  
Wirtschaftsprüfer,  
Steuerberater,  
Fachberater für  
Internationales Steuerrecht

Hans-Dieter Jundt  
Rechtsanwalt,  
Wirtschaftsprüfer,  
Steuerberater,  
Fachberater für  
Internationales Steuerrecht

Mathias Heinz  
Wirtschaftsprüfer,  
Steuerberater

**Angestellte  
Rechtsanwälte:**  
Caroline Charissé  
Fachanwältin für Arbeitsrecht

Ulrike Schenk  
Maîtrise en droit internat.  
et européen, Toulouse

Sarah Staszak

**Angestellte  
Steuerberater:**  
Werner Jockers  
Josef Hauser  
Linda Gereke  
Sebastian Weerts

**Angestellte  
Wirtschaftsprüfer:**  
Markus Hohn  
Armin Horn

Hafenstraße 3  
77694 Kehl  
Postfach 1507  
77675 Kehl  
Telefon +49 | 78 51 | 87 08-0  
Fax +49 | 78 51 | 87 08-211

[www.g-h-j.de](http://www.g-h-j.de)  
E-Mail: [info@g-h-j.de](mailto:info@g-h-j.de)

## Frais du bailleur pour élimination de dommages

Les frais du bailleur **pour éliminer des dommages** causés par le locataire après l'acquisition d'un appartement en propriété ne constituent pas des éléments du coût d'acquisition initial. D'après une décision du tribunal des finances de Düsseldorf, ces frais peuvent être déduits **immédiatement en tant que frais professionnels** dans les revenus fonciers.

**Le contexte:** Il s'agit d'éléments du coût d'acquisition initial si des mesures de rénovation ou de modernisation dont les frais nets dépassent **15% du coût d'acquisition initial du bâtiment** sont réalisées **dans les 3 années** suivant l'acquisition du bâtiment. Dans ce cas, les frais ne peuvent être pris en compte immédiatement mais doivent être étalés sur la durée d'amortissement du bâtiment (régulièrement 50 ans).

**Les faits:** Une contribuable acheta un logement en propriété en parfait état en 2007. Elle reprit en même temps le contrat de bail. Le contrat de bail fut résilié en 2008. La locataire laissa le logement dans un état endommagé.



Pour éliminer ces dommages, la contribuable déboursa environ 17.000 € (net) en 2008 qu'elle considéra comme frais professionnels déductibles immédiatement. L'administration fiscale fut en revanche de l'avis qu'il s'agissait de coûts de revient liés à l'acquisition car la limite des 15% était dépassée.

Selon l'avis du tribunal des finances de Düsseldorf, il ne s'agit pas de coûts de revient liés à l'acquisition malgré le dépassement de la limite des 15%. L'exposé des motifs de la loi ne contient pas d'éléments laissant supposer que le législateur ait voulu inclure des frais pour l'élimination de dommages survenus après l'acquisition. Ainsi, dans les cas de figure avec une perte de substance – comme celui mentionné –, un **amortissement pour usure exceptionnelle** pourrait être demandé tout en conduisant également à une déduction immédiate.

Par ailleurs, la **simplification administrative** visée par le règlement ne veut pas qualifier de tels frais comme éléments du coût d'acquisition initial.

**Remarque pratique:** Un pourvoi en dernier ressort est recevable car il n'existe pas encore de jurisprudence des juridictions suprêmes allemandes quant à la question si des frais pour l'élimination de dommages ultérieurs peuvent conduire à des éléments du coût d'acquisition initial.

## Échange mondial d'informations sur les comptes

Déjà au mois d'octobre 2014 plus de 50 États s'étaient engagés à **l'échange automatique d'informations sur les comptes**; cet échange doit avoir lieu à compter de l'automne 2017. Cette obligation a été transposée en droit national allemand.

L'échange automatique facilite l'obtention d'informations sur les comptes à l'étranger par l'administration fiscale. L'échange porte sur les **données suivantes**:

- Nom, adresse, numéro d'identification fiscal ainsi que date et lieu de naissance de toute personne soumise à la déclaration obligatoire,
- Numéro de compte,
- Soldes annuels des comptes financiers et
- Revenus des capitaux crédités (y compris sommes encaissées et recettes de ventes).



## Prestations de sauna sur les factures d'hôtel: Répercussions sur les notes de frais!

A compter du mois de juillet 2015, les prestations de sauna sont soumises au taux de TVA de 19%. Ce changement aura également des répercussions pour les prestations d'hébergement des hôtels dans la mesure où elles comportent aussi des prestations de sauna. En effet, depuis quelques années, le taux de TVA réduit de 7% s'applique pour les nuitées à l'hôtel. Souvent l'utilisation gratuite du sauna était incluse dans le prix pour la nuitée.

De nombreux hôtels demandent à présent un montant supplémentaire pour l'utilisation du sauna ou bien ils indiquent un montant séparément sur la facture ou l'intègrent dans un « package suppléments ».

**Conséquence:** Si une facture d'hôtel mentionne expressément l'utilisation du sauna, un remboursement du montant facturé au salarié exonéré de retenue à la source sur les salaires n'est plus possible (comme par exemple pour les coûts « minibar »). Si malgré tout, ces frais sont remboursés, ils doivent être pris en compte dans le cadre de l'établissement des fiches de paye, pour autant qu'ils ne soient pas exonérés de charges dans le cadre de la limite d'exonération pour les avantages en nature à hauteur de 44 € par mois. Il faudra alors vérifier, si ce seuil d'exonération n'a pas déjà été épuisé par d'autres prestations.

## Complément financier pour repas sans ticket-repas

Le ministère fédéral des finances s'est exprimé récemment concernant le traitement de compléments financiers de l'employeur pour les repas quotidiens du salarié sans émission de ticket-repas ou chèques-restaurant.

Ainsi même le paiement d'une somme d'argent au salarié peut être traité en tant qu'avantage en nature avec les valeurs correspondantes (actuellement 3,10 € pour un déjeuner), si:

- le salarié achète réellement un repas; cependant l'achat de denrées alimentaires est seulement reconnu si ces denrées sont appropriées à une consommation immédiate.
- le complément financier est payé uniquement une fois pour chaque jour de travail et non pas pour les jours de maladie, de congés ou des jours où le salarié a droit aux forfaits repas en raison d'un déplacement professionnel.



- le complément financier ne dépasse pas la valeur de l'avantage en nature officielle (repas de midi: 3,10 €) de plus de 3,10 €.
- le complément financier ne dépasse pas le prix réel du repas.

L'employeur est tenu de justifier que les conditions citées ci-dessus sont remplies, c'est-à-dire qu'en pratique il doit demander aux salariés le versement de justificatifs pour l'achat de repas, vérifier si les conditions pour le paiement du complément financier sont remplies et documenter cela.

Par ce biais, il est alors également possible d'accorder un complément financier au salarié jusqu'à un montant de 6,20 € pour un déjeuner, dont seuls 3,10 € sont à soumettre à la retenue à la source sur les salaires et aux charges sociales. Si l'employeur opte pour le paiement de l'impôt forfaitaire de 25%, il n'y a pas de charges sociales à verser.

### **Nouvelles obligations d'information pour les commerçants lors de la vente en ligne depuis le 09/01/2016!**

Le nouveau règlement CE relatif au règlement en ligne des litiges de consommation est valable depuis le 09/01/2016. Tous les professionnels qui proposent des contrats de vente ou de services en ligne doivent informer les consommateurs de la possibilité d'une conciliation en ligne. Cela nécessite d'inclure un lien électronique sur le site internet du professionnel vers une plateforme européenne qui a été ouverte le 15/02/2016. Une violation de l'obligation de publier ce lien électronique peut, entre autres, conduire à des avertissements concurrentiels.

### **Utilisation frauduleuse d'adresses électroniques étrangères**

Les médias en parlent couramment: de plus en plus d'arnaqueurs utilisent des adresses électroniques étrangères pour envoyer des e-mails à des tiers, souvent des contacts de l'adresse e-mail concernée. Les destinataires sont alors confiants, croyant que l'e-mail en question provient d'une personne connue. Cette pratique sert souvent à accéder à des informations ou données personnelles, telles données bancaires, ou de pousser le destinataire à un paiement en prétendant une obligation de paiement non-existante ou même en demandant le versement sur un prétendu nouveau compte bancaire. Malheureusement, les adresses électroniques de vos interlocuteurs chez GHJ ne sont pas non plus à l'écart de tels agissements frauduleux.



En conséquence, il faut être très prudent, en particulier si l'objet ou le contenu de l'e-mail est inhabituel ou si une langue étrangère non-employée habituellement (par ex.: anglais) est utilisée. Ces e-mails frauduleux contiennent très souvent des fautes d'orthographe frappantes.

En cas de doutes, vous ne devriez pas ouvrir, dans un premier temps, ni l'e-mail, ni les pièces jointes.

Dans la mesure du possible, contactez au plus vite le détenteur connu de l'adresse électronique et demandez-lui, si l'e-mail provient bien de lui. Pour plus de sécurité, cela devrait se faire par téléphone. Si vous demandez par voie électronique, vous ne devriez évidemment pas utiliser la fonction « répondre » de votre programme de courriers électroniques, mais ouvrir et utiliser un nouvel e-mail et taper l'adresse électronique du destinataire vous-même.

## Changement au niveau des successions internationales

Le nouveau « règlement (UE) N° 650/2012 du 04/07/2012 relatif à la compétence, la loi applicable, la reconnaissance et l'exécution des décisions, et l'acceptation et l'exécution des actes authentiques en matière de successions et à la création d'un certificat successoral européen » qui s'applique pour les pays membres de l'UE (sauf Royaume-Uni, Irlande, Danemark) apporte bien des modifications aux successions suite aux décès ayant un impact international survenus depuis le 17/08/2015.

Le règlement européen n'a pas créé un nouveau droit « européen » de succession unique dans l'UE, mais définit de manière unitaire et globale le critère suite auquel un certain droit (national) s'applique à une succession ayant des incidences transfrontalières, notamment dans le cas d'un décès à l'étranger.

Avant cette date, chaque pays déterminait selon les règles de son propre droit international privé quel droit national était applicable à une succession « internationale ». Les critères pris en compte variaient donc de pays en pays. Dans certains cas, une succession était même soumise aux règles de plusieurs pays.

### Exemples:

Dans le cas du décès d'un Français à l'étranger, la loi civile du dernier domicile du défunt s'appliquait en général à la succession des biens mobiliers, tandis que celle du pays où étaient situés les biens immobiliers pour ces derniers.



En Allemagne, par contre, la nationalité du défunt au moment du décès était en général décisive, sauf pour des biens immobiliers: la loi applicable dépendait du pays de leur situation géographique: la maison de vacances en Espagne restait par ex. également soumise au droit allemand, par contre celle au sud de la France était régie par le droit français.

La situation était donc compliquée et des décisions contradictoires des administrations dans les différents pays étaient à l'ordre du jour.

Dorénavant, **le règlement européen désigne une seule loi nationale applicable à la succession**. Il s'agit maintenant de la loi de la « dernière résidence habituelle » (qui ne correspond d'ailleurs pas exactement au terme « dernier domicile ») du défunt et cela pour l'intégralité des biens, donc pour les biens mobiliers et immobiliers. Cela peut aussi être le droit d'un pays tiers, par ex. le droit suisse dans le cas d'un Allemand résidant en Suisse.

Or, la localisation de la dernière résidence du défunt n'est pas toujours évidente: Où la situer par exemple dans le cas des personnes ayant plusieurs résidences, des retraités vivant plusieurs mois de l'année dans les pays du sud, des travailleurs expatriés? Le règlement européen stipule pour de tels cas que l'autorité chargée de la succession, devra procéder à une évaluation d'ensemble des circonstances de la vie du défunt. La résidence habituelle ainsi déterminée devrait révéler un lien étroit et stable avec l'Etat concerné.

### **Choix de la loi nationale pourtant possible**

Une personne résidant à l'étranger ou envisageant de le faire peut éviter l'application du droit ainsi « désigné » par le règlement européen ou/et écarter toute incertitude quant au droit applicable, en choisissant expressément dans une disposition de dernière volonté la loi de sa nationalité, par ex. si celle-ci lui est plus familière ou lui semble plus avantageuse.

### **Qui doit agir et comment?**

Chaque personne résidant à l'étranger ou envisageant de le faire devrait analyser sa situation personnelle puisqu'un régime légal étranger pourrait s'appliquer le jour de son décès à sa succession.

Cette personne devrait alors comparer les lois applicables dans le pays de résidence et le pays d'origine. Pour cela, plusieurs facteurs peuvent être décisifs, notamment: est-ce que toute la famille habite à l'étranger, est-ce que le séjour n'est que temporaire, où se trouve la partie essentielle du patrimoine?



**Important à savoir:** Le règlement européen s'applique uniquement au droit applicable en domaine de succession. Il ne s'applique notamment pas aux régimes matrimoniaux et pas à la fiscalité applicable aux successions. Il est alors possible que le droit civil applicable à une succession soit différent de celui à prendre en compte pour son imposition.

**G H J**  
STEUERBERATER  
WIRTSCHAFTSPRÜFER  
RECHTSANWÄLTE



**Hans-Dieter Jundt**  
RECHTSANWALT  
WIRTSCHAFTSPRÜFER  
STEUERBERATER  
FACHBERATER FÜR  
INTERNATIONALES STEUERRECHT



**Caroline Charissé**  
RECHTSANWÄLTIN  
FACHANWÄLTIN FÜR  
ARBEITSRECHT

