

Cour administrative d'appel de Marseille, 3ème chambre, 01 juillet 2021, 20MA01445

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

La société civile immobilière (SCI) La Lègue a demandé au tribunal administratif de Nîmes de prononcer la décharge, en droits et pénalités, du rappel de taxe sur la valeur ajoutée qui lui a été réclamé au titre de la période du 1er janvier au 1er juillet 2015.

Par un jugement n° 1703045 du 20 décembre 2019, le tribunal administratif de Nîmes a prononcé la décharge ainsi sollicitée.

Considérant ce qui suit :

1. La SCI la Lègue, constituée le 27 juin 1978, a pour objet social l'acquisition d'un terrain sis à Carpentras chemin des Sablières et chemin de la Croix Ponsard aux fins d'y réaliser un lotissement, de vendre les parcelles viabilisées et accessoirement de louer des immeubles. A la suite d'une vérification de comptabilité concernant la période du 1er janvier 2012 au 1er juillet 2015 en matière de bénéfices industriels et commerciaux et de taxe sur la valeur ajoutée, l'administration fiscale a procédé à un rappel de taxe sur la valeur ajoutée collectée, consistant à taxer la revente le 31 mars 2015 de deux terrains à bâtir, acquis le 13 juillet 1978 et le 12 juin 1981, sur leur prix de cession total réglé comptant, à savoir 3 023 959 euros. Le ministre de l'action et des comptes publics relève appel du jugement du 20 décembre 2019 par lequel le tribunal administratif de Nîmes a déchargé, en droits et pénalités, la SCI la Lègue, de ce rappel de taxe sur la valeur ajoutée.

Sur l'appel du ministre de l'action et des comptes publics :

2. Aux termes de l'article 256 I du code général des impôts : " Sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée les livraisons de biens et les prestations de services effectuées à titre onéreux par un assujetti agissant en tant que tel ". Selon l'article 256 A de ce code : " Sont assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée les personnes qui effectuent de manière indépendante une des activités économiques mentionnées au cinquième alinéa de cet article, quel que soit leur statut juridique, leur situation au regard des autres impôts et la forme ou la nature de leur intervention (...) / Les activités économiques visées au premier alinéa se définissent comme toutes les activités de producteur, de commerçant ou de prestataire de services (...). " Aux termes du I de l'article 257 du même code : " Les opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée dans les conditions qui suivent. (...) / 2. Sont considérés : / 1° Comme terrains à bâtir, les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme (...). "

3. Les dispositions précitées n'autorisent à taxer une opération occasionnelle que pour autant qu'elle ne constitue pas le simple exercice du droit de propriété par son titulaire. Ni l'ampleur des ventes, ni le fait que le cédant ait, au préalable, procédé à une division du bien pour en tirer un meilleur prix global, ni la durée sur laquelle les ventes s'étendent, ni l'importance des recettes qui en résultent ne sont en eux-mêmes déterminants. En revanche, si le cédant entreprend des démarches actives de commercialisation foncière, telles que la réalisation de travaux de viabilisation ou la mise en oeuvre de moyens de commercialisation de type professionnel, similaires à celles déployées par un producteur, un commerçant ou un prestataire de services, et qu'elle permet ainsi de le regarder comme ayant exercé une activité économique, la livraison est imposable.

4. Sous réserve des cas où la loi attribue la charge de la preuve au contribuable, qu'il appartient au juge de l'impôt de se fonder sur les résultats de l'instruction, compte tenu, le cas échéant, de l'abstention des parties à produire les éléments qu'elles sont seules en mesure d'apporter, pour estimer si l'activité d'un contribuable doit être soumise à la taxe sur la valeur ajoutée.

5. Il résulte de l'instruction que les deux terrains en litige constituent des ensembles immobiliers bâtis et non bâtis, acquis respectivement le 13 juillet 1978 pour 520 000 francs et le 12 juin 1981 pour 500 000 francs par la SCI La Lègue qui les a revendus, en l'état, le 31 mars 2015 pour une somme totale de 3 023 959 euros à la SARL Les Faubourgs de La Lègue, ayant le projet de réaliser et vendre 88 lots d'habitation. En raison de désaccords entre les associés, la SCI la Lègue n'a toutefois entrepris aucun des projets de viabilisation et de construction de villas dont elle avait pris l'engagement dans les actes d'acquisition. Par ailleurs, elle n'a pas non plus mené à bien son objet social tendant à la division de ces terrains en parcelles viabilisées en vue d'effectuer un lotissement, ainsi que la vente en totalité ou par lots des parcelles viabilisées. Si le ministre se prévaut de la vente d'une parcelle cadastrée section CD n° 44 à la SCI Les Sablières le 3 août 2004 pour un montant de 140 000 euros et d'une location d'octobre 2002 à décembre 2003, d'un terrain de 2 000 m² sur les six hectares qu'elle avait acquis, pour lesquelles la société intimée a souscrit des déclarations de taxe sur la valeur ajoutée, ces circonstances isolées ne sont pas suffisantes pour établir que cette dernière se livrait à titre habituel à la livraison de biens ou des prestations de services lui conférant la qualité d'assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée en raison d'une activité économique. Il en est de même des circonstances que l'acquisition des terrains a été soumise à la taxe sur la valeur ajoutée, que ces derniers ont été inscrits en stock dans les écritures comptables de la SCI et que les associés disposeraient de parts sociales ou seraient dirigeants de sociétés exerçant dans le secteur immobilier. En outre, il ne résulte pas de l'instruction que la société intimée aurait, à l'occasion de la cession litigieuse, entrepris des démarches actives de commercialisation foncière en mobilisant des moyens similaires à ceux déployés par un " assujetti agissant en tant que tel " au sens des dispositions précitées. A cet égard, si la SCI La Lègue a sollicité la délivrance d'un permis d'aménager, obtenu le 26 janvier 2012, une telle formalité ne peut être regardée comme une démarche active de commercialisation, alors surtout que les dépenses engagées à cette fin ont été prises en charge ab initio par la société F... Immobilier qui les a refacturées en avril 2014 à la SARL les Faubourgs de la Lègue. Par suite, l'opération de cession des terrains en litige, qui doit être regardée comme une opération occasionnelle réalisée dans le cadre de l'exercice du droit de propriété des associés de la SCI La Lègue, ne constitue pas une opération économique au sens de la législation. Ainsi, l'opération de cession litigieuse du 31 mars 2015 ne saurait rendre la SCI La Lègue, qui n'est pas " un assujetti en tant que tel " au sens des dispositions précitées au point 2, redevable de cette taxe à cette occasion.

6. Il résulte de ce qui précède que le ministre de l'action et des comptes publics n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Nîmes a fait droit à la demande de la SCI La Lègue tendant à la décharge, en droits et pénalités, du rappel de taxe sur la valeur ajoutée qui lui a été réclamé au titre de la période du 1er janvier au 1er juillet 2015.

Sur les frais d'instance :

7. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de l'Etat une somme de 1 500 euros à verser à la SCI La Lègue au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D E C I D E :

Article 1er : La requête du ministre de l'action et des comptes publics est rejetée.

Article 2 : L'Etat versera à la SCI La Lègue une somme de 1 500 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié au ministre de l'économie, des finances et de la relance et à M. D... F..., agissant en qualité de liquidateur judiciaire de la société civile immobilière La Lègue.

Copie en sera adressée à la direction de contrôle fiscal Sud-Est.

Délibéré après l'audience du 17 juin 2021, où siégeaient :

- Mme Paix, présidente,
- Mme E..., présidente assesseure,
- Mme C..., première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe, le 1er juillet 2021.

5

N° 20MA01445