

TA(Tribunal administratif)/ 14/11/2016

Grenoble

1403397

7e ch.

SARL Gepim Habitat

/ IMMO

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE GRENOBLE

N°1403397

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SARL GEPIM HABITAT

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Frédéric Doulat
Rapporteur

Le tribunal administratif de Grenoble

M. Paul Journé
Rapporteur public

(7ème chambre)

Audience du 3 novembre 2016
Lecture du 14 novembre 2016

19-06-02
C

/ inno

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire enregistrés le 5 juin 2014 et le 27 février 2015, la SARL Gepim habitat, représentée par Me Vogel, doit être regardée comme demandant au tribunal :

1°) de prononcer la décharge des rappels de taxe sur la valeur ajoutée auxquels elle a été assujettie pour la période du 1^{er} janvier 2009 au 31 août 2012 ;

2°) de mettre à la charge de l'Etat la somme de 3 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

les impositions ne sont pas fondées:

- les dispositions de l'article 268 du code général des impôts sur lequel l'administration fonde son redressement, ne limitent pas la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge aux terrains à bâtir acquis et revendu sous cette même qualification ;
- l'administration ne peut fonder son redressement sur les dispositions d'une doctrine administrative qui ajoute aux dispositions de l'article 268 précité.

Par un mémoire en défense, enregistré le 29 octobre 2014, la direction départementale des finances publiques de la Savoie conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que les moyens soulevés par la SARL Gepim habitat ne sont pas fondés.

Par ordonnance du 4 mars 2015, la clôture d'instruction a été fixée au 26 mars 2015 à 12h00.

Vu :

- les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code général des impôts et le livre des procédures fiscales ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Doulat,
- et les conclusions de M. Journée, rapporteur public.

1. Considérant que la SARL Gepim habitat, qui exerce une activité de marchand de biens immobiliers a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur la période du 1^{er} janvier 2009 au 31 août 2012 ; que l'administration fiscale a remis en cause l'application de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge appliquée par la société s'agissant de trois ventes intervenues en décembre 2011 pour des terrains sur la commune de Reyrieux et d'une vente intervenue le 14 juin 2012 pour un terrain sur la commune Saint Didier de Formans ; qu'à l'issue de ces opérations, des rappels de taxe sur la valeur ajoutée portant sur la période du 1^{er} janvier 2009 au 31 août 2012 ainsi que des pénalités ont été notifiés à la société, par courrier en date du 5 novembre 2012 ; que l'administration a mis en recouvrement les impositions le 24 septembre 2013 ; que la réclamation présentée par la SARL Gepim habitat le 16 octobre 2013 a été rejetée par décision du 7 avril 2014, que la société requérante doit être regardée comme demandant la décharge des rappels de taxe sur la valeur ajoutée portant sur la période du 1^{er} janvier 2009 au 31 août 2012, ainsi que des pénalités correspondantes, pour un montant total de 69 240 euros ;

Sur le bien-fondé des impositions :

2. Considérant qu'aux termes de l'article 256 du code général des impôts : « I. 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. » ; que selon l'article 257 du même code dans sa version applicable au présent litige : « I. - 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. (...) » ; qu'aux termes de l'article 268 du code général des impôts, dans sa version en vigueur à compter du 11 mars 2010 : « S'agissant de la livraison d'un terrain à bâtir, ou d'une opération mentionnée au 2° du 5 de l'article 261 pour laquelle a été formulée l'option prévue au 5° bis de l'article 260, si l'acquisition par le cédant n'a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, la base d'imposition est constituée par la différence entre : 1° D'une part, le prix exprimé et les charges qui s'y ajoutent ; / 2° D'autre part, selon le cas : / a) soit les sommes que le cédant a versées, à quelque titre que ce soit, pour l'acquisition du terrain ou de l'immeuble ; b) soit la valeur nominale des actions ou parts reçues en contrepartie des apports en nature qu'il a effectués. (...) » ;

3. Considérant que la société requérante a acquis d'une part un ensemble bâti et son terrain d'assiette sur la commune de Reyrieux le 9 septembre 2011 dont elle a extrait trois parcelles de terrain à bâtir revendues les 19, 26 et 27 décembre 2011, d'autre part un ensemble bâti et son terrain d'assiette sur la commune de Saint Didier de Formans dont elle a extrait une parcelle de terrain à bâtir revendue le 14 juin 2012 ; qu'il n'est pas sérieusement contesté par l'administration que la division en lots de terrain à bâtir figurait dans les actes d'achat des deux propriétés précisant le nombre et les surfaces des lots à créer ; que SARL Gepim habitat a acquis les propriétés auprès de particuliers agissant en tant que tel qui n'avaient dès lors pas la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ; que par suite l'acquisition des deux propriétés par la société n'a pas ouvert à cette dernière de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée ;

4. Considérant qu'il ressort des dispositions précitées, que l'application de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge en matière de livraison de terrain à bâtir est conditionnée au seul fait que l'acquisition par le cédant n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée ; que contrairement à ce que soutient l'administration il ne ressort pas de ces dispositions que les terrains revendus comme terrains à bâtir doivent nécessairement avoir été acquis comme terrain n'ayant pas le caractère d'immeuble bâti ; que dès lors le fait pour la société requérante de procéder à la vente de terrains à bâtir issus d'acquisitions portant sur des immeubles bâtis et leurs terrains d'assiette ne fait pas obstacle à l'application des dispositions de l'article 268 précitées ;

5. Considérant que l'administration soutient que les actes d'achat des deux propriétés par la SARL Gepim habitat ne distinguent pas clairement la localisation parcellaire et le prix correspondant à l'emprise libre de construction et à celle déjà bâtie ce qui ferait obstacle à l'application de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge ; que toutefois, il ressort des mêmes dispositions que, dans le cas de revente par lots d'un immeuble acheté en une seule fois pour un prix global, chaque vente de lot constitue une opération distincte, à raison de laquelle le vendeur doit acquitter une taxe calculée sur la base de la différence entre, d'une part, le prix de vente de ce lot et, d'autre part, son prix de revient estimé en imputant à ce lot une fraction du prix d'achat global de l'immeuble ; qu'il appartient au contribuable de procéder à cette imputation par la méthode de son choix, sous réserve du droit de vérification de l'administration et sous le contrôle du juge de l'impôt ; qu'il ne résulte pas de l'instruction que l'imputation du prix d'achat pour chaque lot réalisée par la requérante ne correspondrait pas au prix réel desdits lots ; que l'administration ne saurait exiger l'existence d'une division parcellaire et d'une ventilation du prix d'achat au stade de l'acquisition initiale pour refuser l'application de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge ;

6. Considérant que si l'administration évoque à l'appui de ses écritures l'instruction du 29 décembre 2010 n°3A-9-10, la société requérante n'entend pas s'en prévaloir considérant que cette instruction ajoute des conditions non prévues par les dispositions précitées du code général des impôts ;

7. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède, que la SARL Gepim habitat est fondée à demander la décharge des rappels de taxe sur la valeur ajoutée portant sur la période du 1^{er} janvier 2009 au 31 août 2012 auxquels elle a été assujettie, ainsi que des pénalités correspondantes ;

Sur les conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

8. Considérant, d'une part, qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de l'Etat la somme de 1 200 euros au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

DECIDE :

Article 1^{er} : La SARL Gepim habitat est déchargée des rappels de taxe sur la valeur ajoutée portant sur la période du 1^{er} janvier 2009 au 31 août 2012 et des pénalités correspondantes auxquels elle a été assujettie pour un montant de 69 240 euros.

Article 2 : L'Etat versera à la SARL Gepim une somme de 1200 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à la SARL Gepim et à la direction départementale des finances publiques de l'Isère.

Délibéré après l'audience du 3 novembre 2016, à laquelle siégeaient :

Mme Jourdan, présidente,
Mme Bailleul, premier conseiller,
M. Doulat, premier conseiller.

Lu en audience publique le 14 novembre 2016.

Le rapporteur,

La présidente,

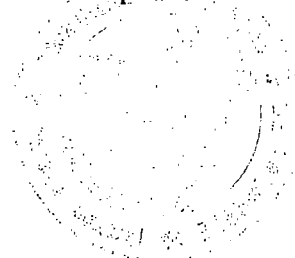
F. DOULAT

D. JOURDAN

Le greffier,

G. MORAND

La République mande et ordonne au ministre des finances et des comptes publics en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.




G. MORAND