

Dernière mise à jour le 10 août 2020

# Plus-value immobilière et construction occasionnelle : sort de la TLE (Taxe Locale d'Équipement)

Est-ce qu'elle participe ou non au coût de la construction ? L'article 150 VB du CGI (Code Général des Impôts) prévoit, dans sa version alors en vigueur que : " I. ...

## Sommaire

- Contexte de l'affaire

## Contexte de l'affaire

Est-ce qu'elle participe ou non au coût de la construction ?

L'article 150 VB du CGI (Code Général des Impôts) prévoit, dans sa version alors en vigueur 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 : / (...) 3° Des frais afférents à l'acquisition à titre onéreux définis par décret, que le cédant peut fixer forfaitairement à 7, 5 % du prix d'acquisition dans le cas des immeubles à l'exception de ceux détenus directement ou indirectement ... »

La SCI (Société Civile Immobilière) A, dont M. C détient 50 % des parts, est soumise au régime d'imposition prévu à l'article 8 du CGI.

Suite, à une vérification de comptabilité, l'administration a remis en cause les modalités de calcul de la plus-value de cession, par la SCI, sur la vente, le 22 mai 2012, d'un bâtiment et a mis en œuvre la procédure de taxation d'office.

M.C a demandé au TA (Tribunal Administratif) de Toulouse de prononcer la décharge des cotisations supplémentaires d'IR et de contributions sociales auxquelles il a été assujetti à ce titre.

Le TA a déchargé M. C des pénalités pour manquement délibéré, mais a rejeté le surplus de la requête.

M.C a demandé à la cour de réformer le jugement du TA de Toulouse.

Pour le calcul de la plus-value, le litige portait à la fois sur la base du forfait de 7,5%, et la prise en compte de la TLE (Taxe Locale d'équipement).

Cour de cassation du 29 juillet 2020, arrêt n°Cour administrative d'appel de Bordeaux - 7ème chambre 29 juillet 2020 / n° 18BX02115

Pour la Cour la TLEne présente pas le caractère d'une dépense de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration, supportée par le vendeur et réalisée par une entreprise depuis l'achèvement de l'immeuble ou son acquisition si elle est postérieure.

Mais dans le cadre de travaux réalisés avant l'achèvement, comme une construction occasionnelle en l'occurrence ici, la Cour semble en tenir compte puisqu'elle le précise au cas particulier

« En application des dispositions de l'article 1585 A, alors en vigueur, du code général des impôts, la taxe locale d'équipement est établie sur la construction, la reconstruction et l'agrandissement des bâtiments de toute nature.

Par suite, elle est au nombre des taxes liées à la construction au sens de la doctrine sus rappelée, de sorte que M. C. est fondé à s'en prévaloir. »

Il résulte de ce qui précède que le coût d'acquisition de l'immeuble doit être rehaussé,

Décide :

Article 1er : Le montant de la plus-value de cession relative à la vente d'un immeuble, le 22 mai 2012, est ramené à la somme de 23 066,56 euros.

Article 2 : M. C. est déchargé, dans cette mesure, des cotisations supplémentaires d'impôt sur le revenu et de contributions sociales auxquelles il a été assujéti au titre de cette plus-value.

Article 3 : Le jugement attaqué du 27 mars 2018 est réformé en tant qu'il est contraire au présent arrêt.

En conclusion, en l'espèce, la détermination de l'impôt sur la plus-value immobilière à l'occasion de la vente d'un immeuble construit par le cédant sur un terrain lui appartenant, la TLE peut être prise en compte dans le coût d'acquisition.

Notons que depuis 2012, la taxe d'aménagement a remplacé la TLE. Cette réponse juridique devrait aussi s'appliquer.

Cour administrative d'appel de Bordeaux - 7ème chambre 29 juillet 2020 / n° 18BX02115