

Dernière mise à jour le 17 mai 2021

Plus-value et dépendances : quelle que soit sa formulation dans l'acte un terrain à bâtir reste un terrain à bâtir

Le 26 août 2011, la SCI S, propriétaire d'une maison d'habitation avec terrain consent au profit de la SA BI une promesse de vente pour un montant de 1 800 000 € ...

Sommaire

- Contexte de l'affaire
- Commentaire de LégiFiscal

Contexte de l'affaire

Le 26 août 2011, la SCI S, propriétaire d'une maison d'habitation avec terrain consent au profit de la SA BI une promesse de vente pour un montant de 1 800 000 € portant sur l'ensemble de la propriété.

Cette promesse de vente est formalisée par notaire.

Le 10 janvier 2012 un avenant est établi : division de parcelle pour extraire de la vente une parcelle de 102 m² restant la propriété de la SCI S, ramenant le prix à 1.790.000 €.

Le 31 janvier 2013, le notaire a adressé par courriel à Mesdames X et Y un projet d'acte authentique en vue de la signature. Celui-ci précise que la vente porte sur «**un terrain à bâtir sur lequel figure une maison d'habitation**», le prix de cession est ramené à 1.415.000 euros.

La SCI est exonérée de l'impôt sur la plus-value au titre de la résidence principale des associées, selon la déclaration sous sa responsabilité dureprésentant de la SCI S.

L'acte authentique, signé le 8 février 2013 précise que la vente porte sur : "**un terrain bâti sur lequel figure une maison d'habitation (...) et un terrain à bâtir (...)**".

Un courrier du 4 mars 2016, notifie un redressement fiscal à la SCI S.

Pour l'administration fiscale, le terrain bâti où figure la maison pouvait bénéficier de l'exonération de plus-value mais non pas le terrain à bâtir.

La SCI S a assigné le notaire devant le TGI (Tribunal de Grande Instance) de Bayonne afin de rechercher sa responsabilité et d'obtenir sa condamnation au paiement au titre de dommages et intérêts.

Par jugement, le tribunal a retenu la responsabilité du notaire pour manquement à son obligation de conseil lors de la rédaction de l'acte authentique. Lequel interjette appel de cette décision.

La Cour vient de donner raison au notaire.

Pour la Cour, la désignation des biens vendus dans le projet, et dans l'acte de vente faisait ressortir dans les deux cas que le terrain vendu était un terrain à bâtir.

« Par suite, ce n'est pas la formulation contenue dans l'acte authentique qui a conditionné le redressement, mais bien le

fait qu'il s'agissait d'un terrain à bâtir, mention qui existait dans les deux projets. »

Le notaire est tenu à une obligation de conseil sur la portée, les effets et les risques de l'acte qu'il rédige.

Pour le premier juge il y a un manquement du notaire à son devoir de conseil : en ce qu'il n'a pas avisé les vendeuses des conséquences des modifications apportées à l'acte entre le projet du 31 janvier 2013 et l'acte authentique du 8 février 2013, le contrôle fiscal ayant été motivé par la rédaction de l'acte qui vise deux biens distincts et non un seul,

Il n'a pas vérifié le caractère nécessaire et indispensable du terrain à bâtir suivant la doctrine.

L'administration fiscale définit, au titre des exonérations, comme dépendances immédiates et nécessaires'agissant d'un terrain à bâtir, (et exonérées) les seuls :

« Locaux et aires de stationnement utilisés par le propriétaire comme annexes à son habitation (garage, parking, remise, maison de gardien), cours, passages, et en général, tous les terrains servant de voies d'accès à l'habitation et à ses annexes. »

Par ces motifs :

La cour, après en avoir délibéré, statuant publiquement, par arrêt contradictoire et en dernier ressort,

Réforme la décision dont appel,

Statuant à nouveau, sur le fondement de la responsabilité délictuelle,

Déboute la SCI S, Madame A B veuve X et Madame Z Y de leurs demandes indemnitaires contre la SELARL B (le notaire),

Cour de cassation du 04 mai 2021, arrêt n°Arrêt de la Cour d'appel de Pau du 4 mai 2021, n° 19/03429

Commentaire de LégiFiscal

Pour la Cour d'Appel, le terrain à bâtir ne peut bénéficier de l'exonération de plus-value au titre de la dépendance immédiate et nécessaire, et ce quelle que soit la formulation choisie dans la désignation des biens vendus dans l'acte authentique de vente

Selon la doctrine BOFIP (BOI-RFPI-PVI-10-40-10, n°340) "Lorsque l'immeuble est vendu comme terrain à bâtir, c'est-à-dire lorsqu'il s'agit d'un terrain sur lequel des constructions peuvent être autorisées en application des documents d'urbanisme (CGI, art. 257, I-2-1°), les dépendances immédiates et nécessaires s'entendent uniquement :"

- "des locaux et aires de stationnement utilisés par le propriétaire comme annexes à son habitation (garage, parking, remise, maison de gardien) ;"
- "des cours, des passages, et en général, de tous les terrains servant de voies d'accès à l'habitation et à ses annexes."

Au demeurant, le redressement n'est pas conditionné par la formulation contenue dans l'acte authentique, mais bien par le fait qu'il s'agissait d'un terrain à bâtir, mention qui existait dans les deux projets.