

Dernière mise à jour le 30 janvier 2023

Un formalisme non respecté met à mal une demande de substitution d'engagement de construire à l'engagement de revente

Par acte le 9 décembre 2010, Mme F veuve G et M. G ont procédé à la cession de la totalité des parts de la SCI B. (Société Civile Immobilière). ...

Sommaire

- Contexte de l'affaire

Contexte de l'affaire

Par acte le 9 décembre 2010, Mme F veuve G et M. G ont procédé à la cession de la totalité des parts de la SCI B. (Société Civile Immobilière).

Cette cession des 100 parts a fait l'objet d'un démembrement de propriété.

Les modalités sont :

- un usufruit temporaire, expirant le 15 décembre 2026, acquis par la SARL A pour un montant de 2 500 000 €
- la nue-propriété des parts est acquise par la SCI P. pour un montant de 1 000 000 €.

Cette acquisition bénéficie des dispositions de l'article 1115 du CGI (Code Général des Impôts). Il permet une exonération des droits et taxes de mutation, si l'acquéreur prend l'engagement de revendre dans un délai de cinq ans.

Donc, selon son engagement pris lors de la signature de l'acte, la SCI P. devait avoir revendu ses parts avant le 9 décembre 2015.

Ce n'est pas le cas.

L'administration fiscale lui adresse une proposition de rectification reprenant les droits d'enregistrement dus au titre de l'acquisition de la nue-propriété, ainsi qu'une majoration de 40 %.

Après contestations et rejets de la part de l'administration fiscale a maintenu les rappels, s'en suit une réclamation contentieuse par la SCI P. et assignation de la DRFiP (Direction Régional des Finances Publiques) d'île de France devant le TJ (Tribunal Judiciaire) de Paris.

Le tribunal judiciaire de Paris infirme, partiellement la décision de rejet de l'administration fiscale, en ce sens qu'elle rejette l'ensemble des moyens soulevés par la SCI P.

Pour autant elle dit qu'il n'y a pas lieu de faire application de la majoration.

L'administration fiscale fait appel.

Par courrier du 27 novembre 2014 la SCI P a adressé à l'administration une demande de substitution d'engagement de construire à l'engagement de revente.

Pour la SCI P., l'administration a accepté tacitement la position du contribuable, en ce qu'il a demandé à pouvoir bénéficier des dispositions de l'article 1594.O.G du CGI.

L'administration fiscale conteste l'acceptation tacite, avec l'irrecevabilité en la forme de la demande de substitution d'engagement de revente formée par la SCI (anciennement SCI B.) et non par la SCI P. qui sont deux sociétés distinctes.

Pour la Cour :

Il du A de l'article 1594-O G du CGI :

« l'acquéreur d'un bien qui a pris l'engagement de revendre prévu à l'article 1115 peut y substituer, avant son échéance, un engagement de construire tel que prévu au I. Cet engagement prend effet à compter de la date à laquelle il est souscrit auprès de l'administration et vaut accomplissement de l'engagement de revendre ».

Seul, l'acquéreur qui a pris l'engagement de l'article 1115 du CGI peut lui substituer un engagement de construire.

En l'espèce :

- l'engagement de revendre dans le délai de cinq ans a été pris par la SCI P.
- le courrier adressé à l'administration et portant demande de substitution d'engagement de construire à l'engagement de revente, ne remplit pas les conditions de forme.
- en effet il ne fait pas référence à la date et au numéro d'enregistrement de l'acte d'engagement de revendre.
- l'entête du courrier est imprécis, il vise trois sociétés, ce qui ne permet pas d'identifier clairement le requérant.
- selon l'accusé réception du courrier l'expéditeur était la SCI B. et non la SCI P.

Pour l'ensemble de ces motifs, la demande de substitution, est :

- irrecevable en la forme,
- et n'appelait pas de réponse de la part de l'administration fiscale.

Sur l'application de la majoration pour manquements délibérés, la bonne foi étant présumée, et l'administration n'établissant pas sa mauvaise foi.

Le rejet de l'application de la majoration de 40 %. Est entériné.

Par ces motifs

La cour,

CONFIRME le jugement déféré en toutes ses dispositions ;

Y ajoutant

REJETTE toutes les autres demandes ;

CONDAMNE la SCI (P) au dépens

Cour de cassation du 12 décembre 2022, arrêt n°12 décembre 2022 Cour d'appel de Paris RG n° 21/09512

Commentaire de LégiFiscal

La SCI P. ayant opté pour le régime prévu par l'article 1115 du code général des impôts, devait avoir revendu les parts acquises avant le 9 décembre 2015.

S'il est possible de substituer un engagement de construire à l'engagement de revente, des conditions de forme sont demandées.

Le non-respect de celles-ci entraîne la déchéance du régime prévu à l'article 1115 du CGI