



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit



CAA de VERSAILLES, 1ère chambre, 02/07/2024, 22VE02161, Inédit au recueil Lebon

CAA de VERSAILLES - 1ère chambre

Lecture du mardi 02 juillet 2024

N° 22VE02161

Inédit au recueil Lebon

Président
Mme VERSOL

Rapporteur public
M. LEROOY

Rapporteur
Mme Odile DORION

Avocat(s)
WAN AVOCATS

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

M. A... B... a demandé au tribunal administratif de Cergy-Pontoise de prononcer la décharge des cotisations supplémentaires d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux auxquelles il a été assujéti au titre de l'année 2017 et des intérêts de retard correspondants.

Par un jugement n° 1908416 du 5 juillet 2022, le tribunal administratif de Cergy-Pontoise a rejeté sa demande.

Procédure devant la cour :

Par une requête et un mémoire en réplique enregistrés les 1er septembre 2022 et 5 avril 2023, M. B..., représenté par Me Oliel, avocat, demande à la cour :

1°) d'annuler le jugement attaqué ;

2°) de prononcer la décharge des impositions contestées ;

3°) de mettre à la charge de l'Etat la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que c'est à tort que l'administration fiscale a remis en cause l'exonération d'imposition de la plus-value réalisée à l'occasion de la cession de l'appartement lui appartenant, dès lors que cet immeuble constituait sa résidence principale lors de sa mise en vente et que la cession est intervenue dans un délai normal.

Par un mémoire en défense enregistré le 10 janvier 2023, le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique conclut au rejet de la requête.

Il fait valoir que le moyen de la requête n'est pas fondé.

Par une ordonnance du 21 mai 2024, la clôture de l'instruction a été fixée au 10 juin 2024.

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 Mme Dorion ;
- et les conclusions de M. Lerooy, rapporteur public.

Considérant ce qui suit :

1. Dans le cadre d'un contrôle sur pièces, l'administration fiscale a remis en cause l'exonération d'imposition de la plus-value immobilière réalisée par M. B... à l'occasion de la cession d'un appartement situé à Paris (75017), placée sous le régime d'exonération prévu par l'article 150 U du code général des impôts en faveur des résidences principales. M. B... relève appel du jugement du 5 juillet 2022 par lequel le tribunal administratif de Cergy-Pontoise a rejeté sa demande de décharge des cotisations d'impôts sur le revenu et de prélèvements sociaux auxquelles il a été assujéti, en conséquence de cette rectification, au titre de l'année 2017.

2. Aux termes de l'article 150 U du code général des impôts : " I - (...) les plus-values réalisées par les personnes physiques (...) lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens, sont passibles de l'impôt sur le revenu dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VH. (...) / II - Les dispositions du I ne s'appliquent pas aux immeubles, aux parties d'immeubles ou aux droits relatifs à ces biens : / 1° Qui constituent la résidence principale du cédant au jour de la cession ; / (...) ".

3. Pour l'application de ces dispositions, un immeuble ne perd pas sa qualité de résidence principale du cédant au jour de la cession du seul fait que celui-ci a libéré les lieux avant ce jour, à condition que le délai pendant lequel l'immeuble est demeuré inoccupé puisse être regardé comme normal. Il en va ainsi lorsque le cédant a accompli les diligences nécessaires, compte tenu des motifs de la cession, des caractéristiques de l'immeuble et du contexte économique et réglementaire local, pour mener à bien cette vente dans les meilleurs délais à compter de la date prévisible du transfert de sa résidence habituelle dans un autre lieu.

4. Il résulte de l'instruction que M. B... a cédé le 7 juin 2017, au prix de 2,25 millions d'euros, un appartement situé à Paris (75017), acquis le 6 février 2008, qui constituait la résidence principale de la famille jusqu'à son déménagement, intervenu selon l'administration le 28 décembre 2015, dans une maison sise à Garches acquise le 5 mars 2015. Le délai de dix-sept mois au cours duquel l'immeuble cédé est demeuré inoccupé excède le délai d'une année constituant, en principe, le délai maximal dans un contexte économique normal, en vertu d'une tolérance de l'administration fiscale. Pour soutenir que ce délai doit néanmoins être regardé comme normal, M. B... fait valoir qu'il a occupé le bien jusqu'à sa mise en vente et qu'il a réalisé les diligences nécessaires pour mener à bien la cession. Toutefois, pour justifier de ses diligences, M. B... produit un mandat de vente conclu le 17 décembre 2015 avec l'agence Embassy Service, laquelle, interrogée par le service dans le cadre de l'exercice de son droit de communication, a répondu que ce mandat n'avait pas été retourné signé, un mandat de vente du 24 mars 2015, réitéré en septembre 2015 et décembre 2015 avec un prix de cession revu à la baisse, conclu avec l'agence Century 21, qui a attesté avoir effectué deux visites les 7 et 15 avril 2015, et un mandat de vente conclu le 16 novembre 2014 avec l'agence Bosetta Immobilier, expiré le 15 novembre 2015, qui n'a pas été renouvelé. Si M. B... soutient que les caractéristiques du bien en cause, un appartement bourgeois de prestige, d'une surface de 250 m², situé dans le 17^{ème} arrondissement de Paris, en très bon état, correspondent à un " marché de niche ", il ne justifie pas de difficultés particulières pour commercialiser ce bien. Par ailleurs, il n'est pas établi, ni même allégué, que le contexte économique et réglementaire local ou des motifs particuliers, personnels ou familiaux, auraient fait obstacle à la vente de ce bien dans un délai raisonnable. Si le requérant se prévaut, pour la première fois à l'appui de son mémoire en appel, de ce que l'agence Bosetta Immobilier, dont le mandat était expiré le 15 novembre 2015, a continué à proposer le bien et obtenu une offre d'achat le 7 janvier 2017, cette offre concomitante n'a pas été mentionnée dans la réponse au droit de communication et il n'en est justifié tardivement que par quelques échanges de courriels. M. B... n'apporte aucun autre élément de nature à justifier le délai qui s'est écoulé entre l'achat de son nouveau logement en avril 2015, le transfert de sa résidence principale fin décembre 2015 et la vente du bien en cause en juin 2017. Dans ces conditions, alors même que le prix demandé n'aurait pas été initialement surévalué, le requérant ne peut être regardé comme ayant accompli les diligences nécessaires pour mener à bien la vente dans les meilleurs délais à compter du transfert de la résidence principale. Par suite, M. B... ne pouvait prétendre au bénéfice de l'exonération prévue au 1^o du II de l'article 150 U du code général des impôts.

5. Il résulte de ce qui précède que M. B... n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Cergy-Pontoise a rejeté sa demande. La requête doit par suite être rejetée, y compris ses conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

DECIDE :

Article 1er : La requête de M. B... est rejetée.

Article 2 : Le présent arrêt sera notifié à M. A... B... et au ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique.

Délibéré après l'audience du 18 juin 2024, à laquelle siégeaient :

Mme Versol, présidente de chambre,
Mme Dorion, présidente-asseesseur,
Mme Troalen, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe, le 2 juillet 2024.

La rapporteure,
O. DORION La présidente,
F. VERSOLLA greffière,
A. GAUTHIER

La République mande et ordonne au ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique en ce qui le concerne ou à tous commissaires 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.
Pour expédition conforme,
La greffière,
2
N° 22VE02161

Analyse

▼ **Abstrats**