

VEILLE FISCALE – NOVEMBRE 2020 : PLUS-VALUE IMMOBILIERE, ENGAGEMENT DE CONSTRUIRE, OPPOSABILITE DE LA DOCTRINE ET DROIT A DEDUCTION DE LA TVA EN CAS D'ACHAT-REVENTE

Du 1^{er} 30 novembre 2020

1. Plus-value immobilière – Précisions sur la nature des dépenses venant majorer le prix d'acquisition d'un bien

Conformément au 4^o du II de l'article 150 VB du CGI les dépenses de construction, reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration supportées par le vendeur et réalisées par une entreprise depuis l'achèvement de l'immeuble (ou son acquisition si elle est postérieure), lorsqu'elles n'ont pas été déjà prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu et qu'elles ne présentent pas le caractère de dépenses locatives, peuvent majorer le prix d'acquisition de ce bien immobilier pour le calcul de la plus-value réalisée à l'occasion de la cession.

Dans un arrêt en date du 5 novembre 2020, la CAA de Nantes rappelle que les simples dépenses d'entretien et de réparation, dissociables des dépenses d'amélioration, ne peuvent venir majorer le prix d'acquisition. Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#).

[CAA de NANTES, du 5 novembre 2020, n°18NT04137](#)

2. Plus-value immobilière – Pour majorer son prix d'acquisition, il faut des preuves !

Conformément au 4^o du II de l'article 150 VB du CGI lorsqu'un contribuable a réalisé, postérieurement à l'acquisition d'un bien immobilier, des travaux de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration de ce bien, les dépenses relatives à ces travaux peuvent, sous réserve qu'elles n'aient pas été déjà déduites du revenu imposable et qu'elles ne présentent pas le caractère de dépenses locatives, venir en majoration du prix d'acquisition de ce bien immobilier pour le calcul de la plus-value réalisée à l'occasion de sa cession. Toutefois, le contribuable doit être en mesure de justifier ces dépenses (article 74 SI de l'annexe II du CGI).

Dans un arrêt en date du 24 novembre 2020, la CAA de Bordeaux rappelle que les dépenses de travaux peuvent venir majorer le prix d'acquisition pour le calcul de la plus-value, même en cas de paiement de ces dépenses par voie de compensation, à condition que ces dernières soient justifiées par des preuves tangibles.

Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#).

[CAA de BORDEAUX du 24 novembre 2020, n°18BX04505](#)

3. Droits d'enregistrement et engagement de construire – La seule cession d'un terrain à bâtir soumis à un engagement de construire n'est pas suffisante pour déclencher le point de départ du délai de reprise

L'article 1594-0 G du CGI prévoit une exonération de droits d'enregistrement si l'acquéreur assujetti s'engage à construire un immeuble neuf dans les 4 ans. L'article L.180 du LPF, énonce que le droit de reprise de l'administration fiscale peut s'exercer jusqu'à la troisième année suivant l'enregistrement d'un acte ou d'une déclaration. Ce délai n'est opposable à l'administration que « si l'exigibilité des droits et taxe a été suffisamment révélée par le document enregistré ».

La société LP, marchand de biens, a acquis, par un acte du 30 novembre 2011, des terrains à bâtir qu'elle s'est engagée à construire dans les 4 ans mais, n'ayant pas respecté son engagement, l'administration fiscale lui a notifié le 13 janvier 2017 une proposition de rectification.

La cour rappelle que la prescription triennale suppose que l'administration ait eu connaissance de l'exigibilité des droits par l'enregistrement d'un acte se suffisant à lui-même et que l'exigibilité soit suffisamment révélée par l'acte enregistré sans qu'il soit nécessaire de faire des recherches supplémentaires. Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#).

[Cour d'appel de Limoges, 12 novembre 2020 n°19/00538](#)

4. Droits d'enregistrement et engagement de construire – Le contentieux en annulation de permis de construire en cours au moment de l'acquisition ne constitue pas un cas de force majeure justifiant une prorogation de l'engagement

L'article 1594-0 G-A-I du CGI dispose que, sont exonérées de TPF ou de DE les acquisitions d'immeubles réalisées par des personnes assujetties lorsque l'acte d'acquisition contient l'engagement, pris par l'acquéreur, d'effectuer les travaux qui conduisent à la réalisation d'un immeuble neuf dans un délai de 4 ans. A la demande de l'acquéreur, une prolongation annuelle renouvelable du délai de 4 ans peut être accordé en cas de force majeure (selon l'ancienne rédaction).

En l'espèce, une SCCV avait pour projet la construction de 12 maisons sur des parcelles de terrain et elle a obtenu la délivrance de deux permis de construire, avec engagement de construire dans les 4 ans.

Des riverains se sont opposés à cette délivrance mais leur requête a été rejetée par le TA. Par la suite, la mairie de Dijon a délivré deux nouveaux permis de construire, de nouveau contestés, mais qui fait l'objet d'un protocole d'accord entre les parties. Par courrier, la société a sollicité l'administration fiscale pour proroger le délai de 4 ans à compter de la date à laquelle les nouveaux permis de construire ont été acceptés par la mairie. Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#).

[Cour d'appel de Dijon, 17 novembre 2020, n°19/00370](#)

5. Contentieux fiscal – Une instruction fiscale est opposable à l'administration même quand celle-ci lui laisse une marge de manœuvre

L'article L.80 A du LPF offre une garantie au contribuable empêchant l'administration de procéder à un redressement lorsque ce dernier a appliqué un texte fiscal selon l'interprétation qui en a été donnée par la doctrine administrative. Ce texte permet de se prévaloir de la doctrine pour s'opposer à un redressement fiscal basé sur une interprétation différente de loi que l'administration fiscale adopterait a posteriori.

Pour le Conseil d'État, la circonstance qu'une instruction fiscale laisse un pouvoir d'appréciation à l'administration ne fait pas obstacle à ce que celle-ci soit opposable dans le cadre l'article L. 80 A du LPF, dès lors qu'elle énonce une règle d'interprétation de la loi fiscale à portée générale.

Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#).

[CE, 10e et 9e ch., 14 oct. 2020, n° 421028](#)

5. TVA – Le droit à déduction de la TVA ayant grevé l'achat avec engagement de revendre d'un immeuble ancien, par un marchand de biens, loué dans l'attente de sa revente ne peut pas être exercé dès son acquisition

Il résulte de la combinaison des articles 260-5° bis, 261 et 271 du CGI que lorsqu'un immeuble achevé depuis plus de cinq ans est acquis en vue de sa revente, la TVA ayant éventuellement grevé le prix d'acquisition n'est pas déductible, sauf exercice, au moment de la revente, de l'option prévu au 5° bis de l'article 260-5°bis du CGI.

Le Conseil d'État, dans un arrêt du 27 novembre 2020, confirme la règle selon laquelle un marchand de biens ne peut déduire la TVA grevant l'acquisition d'un immeuble ancien avant sa

revente, même si ce dernier est loué en attendant. Pour en savoir plus, voir notre brève sur le sujet [ici](#).

[CE, 27 novembre 2020, n° 426091](#)



Pierre Darbo
Avocat



Bérénice Binazet
Avocat



Marie-Bénédicte Rivière-Pain
Avocat

Département Ingénierie patrimoniale et Contentieux fiscal
<http://www.riviereavocats.com> - Tél. : +33 1.42.27.25.23