

IMMOBILIER & DATATION EN PAIEMENT CAA LYON 22/09/2022 n°21LY00238

La cession de terrain non bâti rémunérée moyennant la remise d'immeubles ou fractions d'immeubles à construire constitue une dation en paiement.

FAITS DE L'ESPECE & PROCEDURE

- 8 juillet 2008 : un vendeur particulier cède un terrain à bâtir à une société, marchand de biens. Le prix de cession est divisé : la première partie est payée au comptant ; la seconde sera payable à terme par la remise d'un lot, viabilisé ;
- 26 février 2014 : la société marchand de bien rétrocède comme convenu le lot, à titre de dation en paiement de la seconde partie du prix de vente payable à terme.

L'Administration fiscale redresse l'opération :

- au niveau de la société acheteuse marchand de bien : la remise du lot à un prix minoré est un acte anormal de gestion ;
- au niveau du vendeur personne physique : ce dernier a bénéficié d'une libéralité taxable à l'impôt sur le revenu en tant que revenu distribué (base taxable majorée de 125%, Prélèvement Forfaitaire Unique, outre la majoration de 40% pour manquement délibéré).

Le 16 octobre 2020, le TA de Grenoble (n°1802070) déboute l'Administration fiscale : le vendeur obtient la décharge de l'impôt sur le revenu dans la mesure où le délai de reprise de l'Administration devait courir à compter de la vente le 8 juillet 2008. L'Administration fiscale était donc prescrite.

Le 22 septembre 2022, la CAA de Lyon (n°21LY00283) infirme le jugement rendu en première instance et fait droit à l'Administration fiscale :

- l'acte authentique du 8 juillet 2008 n'avait pas attribué un droit de propriété sur le lot viabilisé, en renvoyant à un acte ultérieur constatant la dation en paiement ;
- l'acte authentique du 26 février 2014 indique en effet que « *la présente dation en paiement emporte le transfert de propriété et de la jouissance de l'immeuble* ». Le délai de prescription courrait donc à compter de cette date et l'Administration n'était pas prescrite.

ELEMENTS DE REFLEXION

Il convient de prêter attention à la rédaction des actes et aux dates de transfert de propriété puisque ces dernières ont un impact sur le délai de contrôle de l'Administration fiscale.

Dans cette espèce, l'Administration démontre que la vente n'était pas pure et parfaite en 2008 :

- en 2008 le lot envisagé à titre de dation en paiement n'existait pas puisque le certificat d'urbanisme n'était pas encore obtenu ; la Cour retient ainsi que l'acte notarié de 2008 n'emportait pas transfert au profit du vendeur de la propriété et de la jouissance d'un lot ;
- à l'inverse, l'acte de 2014 constate la cession et le transfert de propriété à cette date.

Il convient également de prêter attention à la rédaction des actes qui ne devraient pas contenir de dispositions mettant en exergue l'existence d'une libéralité.

En l'espèce l'acte notarié de 2014 stipulait inopportunistement que « *le terrain à bâtir qui est remis à titre de dation en paiement [au vendeur] à une valeur supérieure à la partie du prix stipulée payable à terme qu'il détient en créance contre [la société acheteuse]* ».

Sur le fond : le prix de cession à retenir est celui qui résulte de l'acte authentique qui constate la vente, quelles que soient les modalités de règlement de ce prix.

L'Administration précise dans le cadre d'une dation en paiement et de la détermination de la plus-value immobilière que « *la valeur des constructions remises en paiement peut être évaluée par référence : (i) soit au prix de vente de locaux similaires situés dans un immeuble achevé ou en cours d'achèvement, (ii) soit au prix de vente futur des locaux compris dans l'immeuble dont la construction est projetée.*

Les valeurs retenues doivent être affectées de coefficients de correction destinés à tenir compte des conditions particulières de l'opération » (BOI-RFPI-PVI-20-10-10 §160).

Octobre 2022