

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE MONTPELLIER**

N° 1504907

---

M. et Mme M.

---

M. V.  
Rapporteur

---

M. L.  
Rapporteur public

---

Audience du 14 novembre 2016  
Lecture du 28 novembre 2016

---

19-06-02-01  
C

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Montpellier

(2ème chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire enregistrés le 14 septembre 2015 et le 2 septembre 2016, M. et Mme M., représentés par Me Amiel, avocat, associé de la société civile professionnelle (SCP) Alcade et associés, demandent :

1°) la décharge des droits supplémentaires de taxe sur la valeur ajoutée et des pénalités correspondantes qui leur ont été réclamés au titre de la cession d'un bien immobilier le 24 janvier 2012 ;

2°) la mise à la charge de l'État de la somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- la vente d'immeuble réalisée en 2012 n'était pas soumise à la taxe sur la valeur ajoutée dès lors qu'elle constituait le simple exercice de leur droit de propriété ;
- ils sont fondés à se prévaloir de la doctrine référencée BOI-BIC-CHAMP-20-40-10 n° 70 et n° 80 ;

Par un mémoire en défense enregistré le 7 octobre 2015, le directeur régional des finances publiques de Languedoc-Roussillon et du département de l'Hérault conclut au rejet de la requête.

Il soutient que les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

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 M. V., rapporteur ;
- les conclusions de M. L.n, rapporteur public ;
- et les observations de Me Boulet, avocat, pour M. et Mme M.

Une note en délibéré présentée pour M. et Mme M. a été enregistrée le 16 novembre 2016.

1. Considérant que M. et Mme M. contestent la soumission à la taxe sur la valeur ajoutée de la vente, intervenue le 24 janvier 2012, d'un immeuble destiné à constituer leur résidence principale ;

Sur le terrain de la loi fiscale :

2. Considérant qu'aux termes de l'article 256 du code général des impôts : « *I. Sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée les livraisons de biens (...) effectuées à titre onéreux par un assujetti agissant en tant que tel. (...)* » ; que l'article 256 A du même code dispose : « *Sont assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée les personnes qui effectuent de manière indépendante une des activités économiques mentionnées au cinquième alinéa, quels que soient le statut juridique de ces personnes, leur situation au regard des autres impôts et la forme ou la nature de leur intervention. (...) Les activités économiques visées au premier alinéa se définissent comme toutes les activités de producteur, de commerçant ou de prestataire de services (...)* » ; que selon l'article 257 de ce code : « *I. - Les opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée dans les conditions qui suivent. (...) 2. Sont considérés : (...) 2° Comme immeubles neufs, les immeubles qui ne sont pas achevés depuis plus de cinq années, (...)* » ;

3. Considérant que les dispositions précitées n'autorisent à taxer une opération occasionnelle que pour autant qu'elle ne constitue pas le simple exercice du droit de propriété par son titulaire, à l'instar d'un investisseur privé ; que ni l'ampleur des ventes, ni la durée sur laquelle les ventes s'étendent, ni l'importance des recettes qui en résultent ne sont en soi déterminants ; qu'en revanche, si l'intéressé entreprend des démarches actives de commercialisation foncière en mobilisant des moyens similaires à ceux déployés par un assujetti, la livraison est imposable ; qu'il s'ensuit que les dispositions combinées de l'article 256 A du code général des impôts et du 2° du 2 du I de l'article 257 du même code n'ont ni pour objet ni pour effet de soumettre à la taxe sur la valeur ajoutée les livraisons de terrains à bâtir ou d'immeubles neufs réalisées à titre occasionnel lorsqu'elles ne constituent que le simple exercice du droit de propriété ;

4. Considérant qu'il incombe à l'administration d'établir l'existence d'une activité économique passible de la taxe sur la valeur ajoutée ;

5. Considérant qu'il résulte de l'instruction que M. et Mme M. ont acquis le 26 juin 2007, dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) du « Parc des Vautes », sur le territoire de la commune de Saint-Gély-du-Fesc (Hérault), pour la somme de 365 877 euros, un terrain à bâtir sur lequel ils ont fait édifier un immeuble, l'ensemble ayant été cédé le 27 octobre 2008 pour un montant de 1 500 000 euros ; que le 14 avril 2010, M. et Mme M. ont acquis un autre terrain à bâtir situé dans la même zone d'aménagement pour la somme de 353 255 euros sur lequel ils ont fait édifier un autre immeuble, l'ensemble ayant été revendu le 24 janvier 2012 pour un montant de 1 080 000 euros ; que l'administration a estimé que cette seconde vente avait été effectuée par un assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée agissant en tant que tel ;

6. Considérant que si M. M. est gérant et associé unique de l'entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée (EURL) MCC, spécialisée dans l'achat et la vente d'immeubles, l'achat d'immeubles en vue de les revendre, l'activité de marchands de biens, il résulte de l'instruction que la vente du 24 janvier 2012 est intervenue afin d'honorer le prêt relais que les requérants avaient souscrit le 1<sup>er</sup> avril 2010 pour un montant d'un million d'euros, dans l'attente d'avoir vendu leur propriété de Cazevieille (Hérault), en vue de s'installer dans l'immeuble qu'ils ont fait édifier à Saint-Gély-du-Fesc où ils projetaient d'établir leur résidence principale ; qu'en dépit du délai rapproché dans lequel la seconde vente du 24 janvier 2012 est intervenue par rapport à la précédente du 27 octobre 2008, elle-même également motivée par l'arrivée à son échéance d'un crédit-relais, et alors qu'il ne résulte pas de l'instruction et n'est d'ailleurs pas allégué que M. M. aurait entrepris des démarches actives de commercialisation en mobilisant des moyens similaires à ceux déployés par un assujetti agissant en tant que tel au sens des dispositions précitées, l'opération en cause doit être regardée comme s'inscrivant dans le cadre d'une gestion privée du patrimoine personnel des intéressés, dans le simple exercice de leur droit de propriété ; que, par suite, l'administration a fait une inexacte application des dispositions précitées de l'article 257 du code général des impôts en soumettant à la taxe sur la valeur ajoutée le produit de la vente litigieuse ;

7. Considérant qu'il résulte de ce qui précède, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de la requête, que M. et Mme M. sont fondés à demander la décharge des droits supplémentaires de taxe sur la valeur ajoutée et des pénalités correspondantes qui leur ont été réclamés au titre de l'année 2012 ;

Sur l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

8. Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre une somme de 1 200 euros à la charge de l'État au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : M. et Mme M. sont déchargés des droits supplémentaires de taxe sur la valeur ajoutée et des pénalités correspondantes qui leur ont été réclamés au titre de l'année 2012.

Article 2 : L'État versera à M. et Mme M. une somme de 1 200 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.