



**SEMIE
NIORT**

10, rue Victor Schoëlcher
79000 Niort
Tél. : 05 49 06 84 71
Fax. : 05 49 06 60 50
E-mail : semie-niort@semie-niort.fr
www.semie-niort.fr

Courrier reçu le
21 MAI 2012

Au Pôle EADT
Communauté d'Agglo de NIORT

CAN
28 rue Blaise Pascal
BP 193
79006 NIORT cedex

A l'attention de Monsieur Olivier CUBAUD

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE NIORT

21 MAI 2012

Après le rendez-vous
sur le terrain
conseil du
septembre

PJ

Réf. : 205/2012 LG/MV

Objet : Projet de construction d'une Résidence Universitaire
rue du Galuchet à Niort.
Demande de cession gratuite du terrain

PJ : 1 plan

Niort, le 14 mai 2012

Monsieur le Directeur,

La Communauté d'Agglomération de Niort a décidé en concertation avec le CROUS de Poitiers, de réaliser sur le site universitaire de Noron, une résidence pour étudiants de 90 logements environ.

La SEMIE en sa qualité de bailleur social a été désignée en tant que Maître d'Ouvrage de ce projet.

Le terrain destiné à la réalisation de cette opération se situe rue du Galuchet, à l'arrière de la crèche « Babilou » quartier de Noron à Niort, cadastré section EC n°283 pour 3204m².

Afin d'assurer le meilleur équilibre possible pour ce programme nous sollicitons que ce terrain puisse être cédé à la SEMIE à titre gratuit.

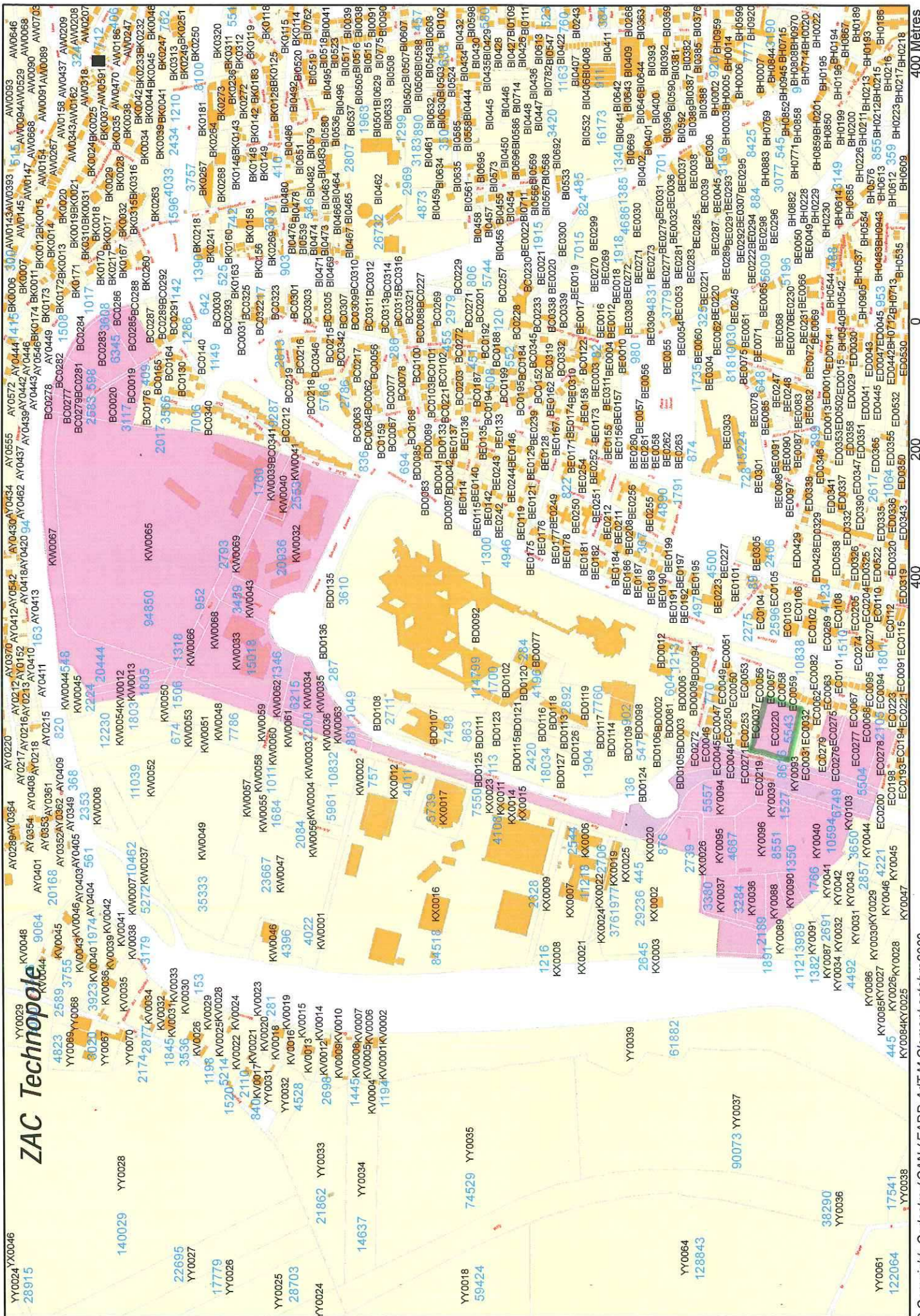
Avec l'espoir que notre demande puisse recevoir une suite favorable,

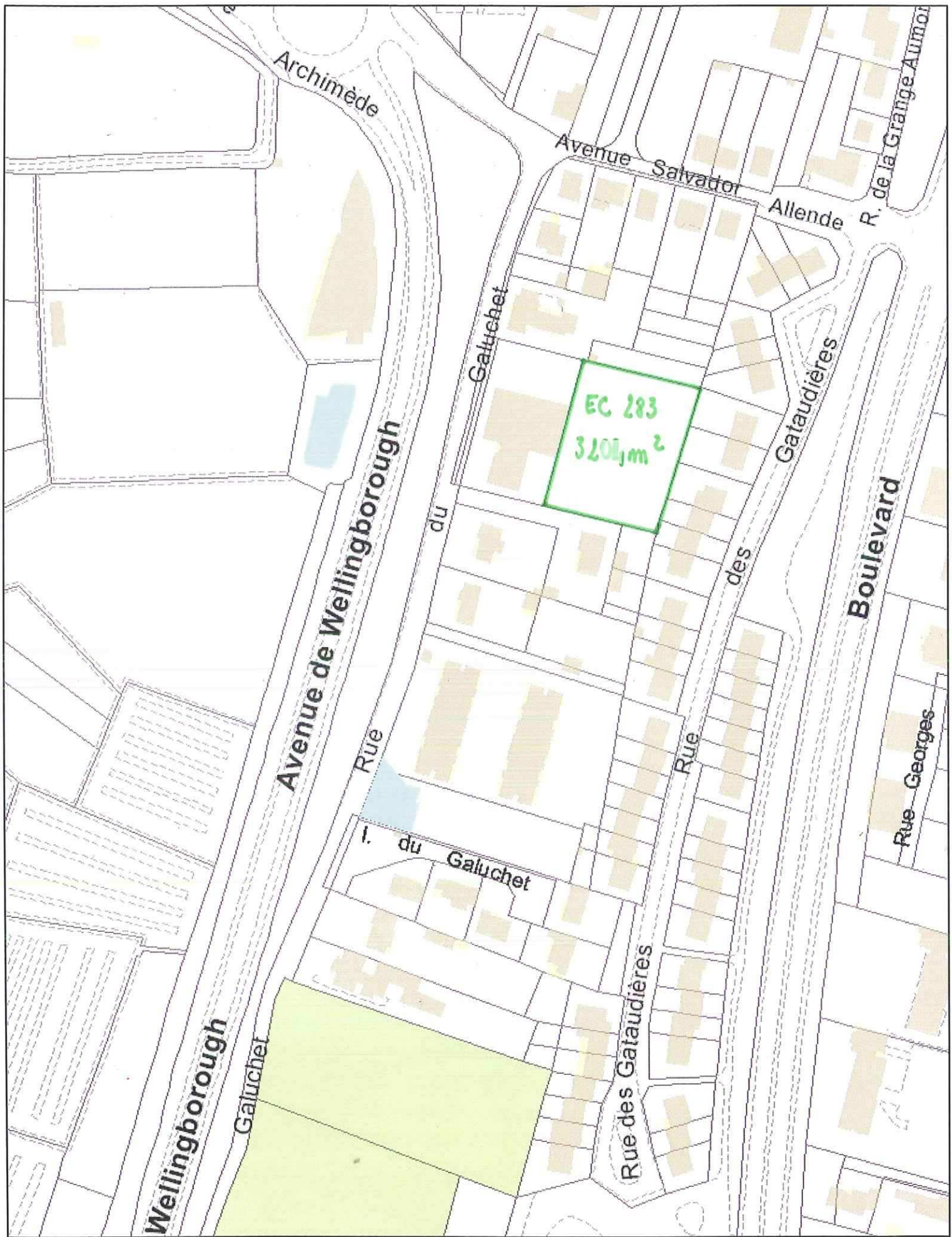
Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président du Directoire

Lucien GUIGNABEL

ZAC Technopole





DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES DES DEUX-SEVRES
SERVICE FRANCE DOMAINE

44, RUE ALSACE-LORRAINE

BP 19149

79061 NIORT CEDEX 9

TELEPHONE : 05.49.06.39.36

TELECOPIE : 05.49.24.63.32

AVIS DU DOMAINE

Cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers

Art. L. 5211-10, alinéa 2 ; L. 2241-1, alinéa 3 et L. 5722-3, alinéa 2
du Code Général des Collectivités Territoriales

N° 2012/191 V 707

Enquêteur : Patricia HUTCHINSON

Courriel : patricia.hutchinson@dgfip.finances.gouv.fr

1 - Propriétaire : COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE NIORT

2 - Date de réception de la demande d'avis : 25 juin 2012

3 - Situation du bien : NIORT

- adresse : rue du Galuchet – quartier de Noron
- références cadastrales : section EC n° 283 pour 32a 04ca

4 - Description sommaire : Parcelle de terrain située en retrait de la rue, dans une zone d'habitations.

5 - Réglementation d'urbanisme : En zone UM au PLU.

6 - Conditions de la vente : Cession envisagée au prix de 25 € HT le m².

7 - Valeur vénale de l'immeuble cédé :

Le prix de cession envisagé sur la base de 25 € le m² soit **80 100 €**, est conforme à la valeur vénale du terrain et n'appelle pas d'observation de la part du service.

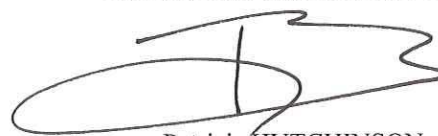
8 - Observations :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

A NIORT, le 13 juillet 2012

Pour l'Administrateur Général
des Finances Publiques,
Le Contrôleur des Finances Publiques



Patricia HUTCHINSON



OUEST

Centre de Recherches, d'Information
et de Documentation Notariales



* 4 0 3 6 9 5 *

Maître Olivier BIENNER
Notaire Associé
26 avenue Bujault

79000 NIORT

Vos réf :

Nantes, le 13 août 2012

QUESTION N° 403 695
ESM-SR/CC

Maître,

Votre courrier en date du 9 août 2012 appelle de notre part les observations suivantes :

1- La réforme de la TVA immobilière intervenue en 2010 n'a pas sensiblement modifié le régime applicable aux cessions réalisées moyennant l'euro symbolique. Toutefois, l'administration a profité de cette occasion pour rappeler dans l'instruction du 30 décembre 2010 (BOI 3 A-9-10), les règles qu'elle avait déjà fixées dans une instruction du 7 juin 2004 (BOI 8 A-3-04), dont nous nous permettons de vous joindre une copie sous ce pli.

L'idée générale est la suivante : une opération ne peut être soumise à la TVA que dans la seule mesure où elle est effectuée à titre onéreux. Or, une opération est considérée comme réalisée à titre onéreux en matière de TVA, lorsqu'il existe un lien direct entre le service rendu ou le bien livré et la contre-valeur reçue. Pour cela, le bénéficiaire de la prestation ou de la livraison doit en retirer un avantage individuel et le niveau de cet avantage doit être en relation avec le prix payé. Tel n'est pas le cas lorsque le prix payé est très inférieur au niveau de l'avantage procuré au bénéficiaire de la livraison, cet avantage reçu en contrepartie pouvant aussi prendre la forme d'engagements, de reprise d'engagements ou de prestations services.

Dès lors, la cession d'un bien immobilier pour un prix symbolique constitue une opération située hors du champ d'application de la TVA. Elle est néanmoins soumise aux droits d'enregistrement dans les conditions de droit commun. La

.../...

TVA supportée en amont par le cédant, notamment au titre de l'acquisition du terrain ou de travaux immobiliers, n'est pas déductible (Instr. 7 juin 2004, BOI 8 A-3-04, n° 9 ; Instr. 30 décembre 2010, BOI 3 A-9-10, n° 6). Dans un livre qu'il a dédié à l'étude de la TVA, Monsieur Jean-Pierre Garçon précise que cette règle fixée depuis 2004 « a déjà conduit plusieurs services fiscaux à notifier des redressements tenant à exiger le droit de vente à 5,09 % dans ces hypothèses [...] » (J.-P. GARÇON, La TVA appliquée à l'immobilier, Defrénois 2011, p. 155, n° 394).

L'administration fiscale considère toutefois qu'une cession à l'euro symbolique doit être regardée comme une mutation réalisée à titre onéreux « s'il est établi que la contre-valeur reçue par le cédant est constituée en outre par une ou plusieurs sommes versées par un tiers et présentant les caractéristiques d'une subvention complément de prix » (Instr. 7 juin 2004 préc., n° 10 ; Instr. 30 décembre 2010 préc., n° 6). Par ailleurs, il a été jugé que le prix d'un euro consenti par une collectivité territoriale cédant un terrain à bâtir peut revêtir un caractère réellement onéreux dans la mesure où l'acquéreur construit de manière profitable pour elle, et où l'on peut voir l'équivalent d'une subvention permettant l'achat de cette assiette foncière (CA Poitiers, 15 fév. 2011, n° 09-141, RJF 7/11, n° 899 dont copie jointe ; J.-P. GARÇON, Op. cit., n° 394).

2- Votre courrier nous conduit à nous interroger sur le point de savoir si une commune peut consentir une cession gratuite à une SEM, ce qui renvoie à la règle posée par l'article L. 1511-3 du Code général des collectivités territoriales.

L'article L. 1511-3 du Code général des collectivités territoriales ne concerne que les aides accordées par les collectivités territoriales et leurs groupements à des **entreprises privées**. Il n'y a pas de définition des entreprises privées, et la doctrine se contente de dire que la notion d'entreprise est imprécise et désigne les structures qui visent à la production de biens et de services en vue de gains.

Se pose donc nécessairement la question de la soumission des SEM à l'article L. 1511-3 du Code général des collectivités territoriales, ce qui aurait comme conséquence d'interdire la vente à l'euro symbolique par les communes à ces sociétés. La jurisprudence a, par le passé, considéré que les SEM étaient soumises aux règles relatives aux aides aux entreprises (Conseil d'Etat, 17 janvier 1994 ; jurisdata n° 1994-040680), ainsi que les SA d'HLM (TA Nantes, 27 octobre 1994 ; Rec. T, p. 804).



OUEST

Au cas particulier, nous établirons un parallèle entre la situation des SA d'HLM et de la SEM en cause puisque cette opération est réalisée dans le but de construire des logements sociaux.

La jurisprudence précédemment citée est antérieure à la loi SRU qui a renforcé la mission des organismes HLM et a notamment érigé le logement social en mission de service public.

La situation des SEM (réalisant des logements sociaux) et des sociétés d'HLM par rapport à l'article L. 1511-3 du Code général des collectivités territoriales n'est donc pas claire, et à l'heure actuelle ni la doctrine, ni la jurisprudence n'apporte de réponse sur le point de savoir si les communes peuvent céder des terrains à bâtir à l'euro symbolique à des sociétés d'HLM. Ce questionnement est aussi valable pour les SEM.

On pourrait cependant relever une opinion doctrinale tendant à considérer que dans le cas des logements sociaux, il ne s'agit pas d'une aide à une entreprise, mais aux locataires qui ainsi pourront verser un loyer moins élevé (B. de Froment, *La vente d'un terrain pour l'euro symbolique* ; La vie communale et départementale, mars 2006). Dès lors que l'on ne se situerait plus dans le cadre des aides aux entreprises, les cessions à l'euro symbolique pourraient être justifiées par un objectif d'intérêt général, ce qui correspond aux critères développés par la jurisprudence « Commune de Fougerolles » du Conseil d'Etat. Elles ne contreviendraient donc pas à la position du Conseil constitutionnel qui condamnait cette pratique pour les ventes réalisées dans un unique intérêt privé.

Enfin, il convient de verser à la discussion la réponse ministérielle n° 01718 de M. Jean-Louis Masson (en copie) qui apporte des précisions intéressantes et autorise l'opération de cession gratuite à une SA d'HLM (dans certaines conditions), et écarte donc la question des aides indirectes. Compte tenu de l'objectif à atteindre en l'espèce, nous considérons que cette réponse ministérielle pourrait s'appliquer.

Veuillez agréer, Maître, l'expression de nos sentiments bien dévoués.

Eric SIMON-MICHEL

Samantha RAMUS



BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

8 A-3-04

N° 93 du 7 JUIN 2004

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE – MUTATIONS A TITRE ONEREUX ET APPORTS EN SOCIETE D'IMMEUBLES
BASE D'IMPOSITION – APPLICATION DE LA NOTION DE VALEUR VENALE

(CGI, art. 257 6° et 7°, 266-2-b et 268, LPF, art. L. 17, L. 55, L. 56 et L. 66)

NOR : ECOF 0430012 J

Bureaux CF 1, D 1, D 2, T 3

PRESENTATION

La présente instruction a pour objet de préciser, en matière de taxe sur la valeur ajoutée (TVA), les conditions d'application de la notion de valeur vénale pour les opérations entrant dans le champ des 6° et 7° de l'article 257 du code général des impôts (CGI).

- 1 -

7 juin 2004

3 507093 P - C.P. n° 817 A.D. du 7-1-1975

B.O.I.

I.S.S.N. 0982 801 X

DGI - Bureau L 3, 64-70, allée de Bercy - 75574 PARIS CEDEX 12

Directeur de publication : Bruno PARENT

Responsable de rédaction : Sylviane MIROUX

Impression : ACTIS S.A.

Abonnement : 149 € TTC

Prix au N° : 3,50 € TTC

146, rue de la Liberté - 59601 Maubeuge

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE

I – Substitution de la valeur vénale au prix stipulé dans l'acte

1. Lorsqu'elle est supérieure au prix exprimé majoré des charges, la valeur vénale constitue un élément d'assiette de la TVA pour la détermination de la base d'imposition des opérations entrant dans le champ des 6° et 7° de l'article 257 du CGI.

2. Néanmoins, conformément aux dispositions de l'article 27 de la sixième directive TVA et aux termes de la demande française notifiée à la Commission européenne le 23 décembre 1977, il ne peut y être recouru qu'en cas de livraisons d'immeubles et dans le but de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscales.

3. Ainsi, dans le cadre du 6° de l'article 257 du CGI, la valeur vénale ne peut être utilisée pour modifier la base d'imposition des opérations portant sur des fonds de commerce ou des actions ou parts de sociétés immobilières, à l'exception de celles dont la possession assure en droit ou en fait l'attribution en propriété ou en jouissance d'un bien immeuble ou d'une fraction d'un bien immeuble.

4. En outre, comme la jurisprudence l'a récemment souligné à plusieurs reprises¹, l'administration est tenue, lorsqu'elle met en œuvre la notion de valeur vénale, d'établir que la différence entre cette évaluation et le prix stipulé dans l'acte résulte de la fraude ou de l'évasion fiscales.

5. En matière de TVA, l'évasion fiscale n'est pas avérée lorsque la TVA collectée par le vendeur² peut être déduite dans sa totalité par l'acquéreur assujéti à la taxe.

II – Procédure de rectification des prix

6. Lorsque l'administration entend rectifier le prix de vente d'immeubles passibles de la TVA au motif que ce prix ne correspondrait pas à la valeur vénale réelle de l'immeuble en cause, il lui appartient, en principe, de suivre la procédure de redressement contradictoire dans les conditions prévues aux articles L. 17 et L. 55 du livre des procédures fiscales (LPF).

7. Toutefois, si le redevable se trouve en situation de taxation d'office pour n'avoir pas déposé dans les délais légaux les déclarations qu'il est tenu de souscrire, l'administration est en droit d'asseoir l'imposition sur la valeur vénale réelle des biens, sans que la procédure prévue à l'article L. 17 du LPF trouve à s'appliquer. Néanmoins, si le redevable conteste la valeur fixée d'office en établissant que la mutation a eu pour contrepartie effective le paiement d'une somme inférieure à celle retenue par l'administration, celle-ci ne peut l'écartier qu'en établissant la valeur vénale réelle des biens en cause³.

III – Cas particulier : cession pour un prix symbolique

8. Une opération est considérée comme réalisée à titre onéreux, en matière de TVA, lorsqu'il existe un lien direct entre le service rendu ou le bien livré et la contre-valeur reçue. Pour cela, le bénéficiaire de la prestation ou de la livraison doit en retirer un avantage individuel et le niveau de cet avantage doit être en relation avec le prix payé. Tel n'est pas le cas lorsque le prix payé est très inférieur au niveau de l'avantage procuré au bénéficiaire de la livraison.

9. Dès lors, la cession d'un bien immobilier pour un prix symbolique constitue une opération située hors du champ d'application de la TVA. Elle est soumise aux droits d'enregistrement dans les conditions de droit commun. La TVA supportée en amont par le cédant, notamment au titre de l'acquisition du terrain ou de travaux immobiliers, n'est pas déductible (CGI, art. 271).

10. Cela étant, une telle opération doit être regardée comme une mutation réalisée à titre onéreux s'il est établi que la contre-valeur reçue par le cédant est constituée en outre par une ou plusieurs sommes versées par un tiers et présentant les caractéristiques des subventions complémentaires de prix.

11. Cette analyse peut être conduite quelle que soit la qualité du cédant (collectivité locale, personne morale de droit privé...).

¹ Cf. Tribunal administratif de Lyon, 3 juillet 2001, n° 97-3956. 97-3957. 97-3958, 4^{ème} ch., SA Deviq Rhône Alpes ; Tribunal administratif de Grenoble, 20 décembre 2001, n° 982450/4, 4^{ème} ch., SNC Mussillon Morel et 2 mai 2002, n° 9803022, 4^{ème} ch., SCI L'Eterlou.

² Ou par l'acquéreur dans l'hypothèse où la mutation ou l'apport en société porte sur un terrain à bâtir ou un bien assimilé à ce terrain considéré comme n'ayant pas été placé antérieurement dans le champ d'application du premier alinéa du 7° de l'article 257 du CGI.

³ Avis du Conseil d'Etat n° 254.824, 30 juillet 2003, SCI Villa Amaya.

IV – Entrée en vigueur

12. La présente instruction s'applique aux contrôles fiscaux et aux litiges en cours. Elle est sans incidence sur les modalités d'application de la notion de valeur vénale en matière de droits d'enregistrement ou de taxe de publicité foncière.

La directrice de la législation fiscale

Marie-Christine Lepetit

Raul Busto Valcarcel a imputée sur sa déclaration ne peut, par suite, ouvrir droit au versement d'intérêts moratoires sur le fondement des dispositions de l'article L 208 du LPF ; Considérant que la société requérante n'est pas fondée à se prévaloir, sur le fondement de l'article L 80 A du LPF, de la doctrine administrative commentant les dispositions de l'article L 190 du LPF relatives aux actions tendant à l'exercice d'un droit à déduction fondées sur la non-conformité de la règle de droit dont il a été fait application à une règle de droit supérieure, dans les prévisions de laquelle elle n'entre en tout état de cause pas ; Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la société Raul Busto Valcarcel n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Nantes a rejeté sa demande ;
Décide : Rejet.

Observations

Les dispositions de l'article L 208 du LPF visent uniquement les remboursements effectués à un contribuable en conséquence d'un dégrèvement prononcé par le juge de l'impôt ou par l'administration chargée d'établir l'impôt, et consécutif à la présentation par ce contribuable d'une réclamation contentieuse entrant dans les prévisions de l'article L 190 du LPF (CE 13 décembre 2002 n° 220998, Caisse régionale de Crédit Agricole mutuel Pyrénées-Gascogne : RJF 3/03 n° 378, concl. L. Vallée BDCF 3/03 n° 42).

Le remboursement d'un crédit de TVA non imputable peut être assimilé à un dégrèvement contentieux à condition que le contribuable formule une demande de remboursement dans les formes prévues par les articles 242-0 A à 242-0 L de l'annexe II au CGI. Une telle demande constitue une réclamation contentieuse au sens de l'article L 190 du LPF ouvrant droit au paiement d'intérêt moratoires prévu par l'article L 208 du LPF (CE 20 octobre 2000 n° 194730, Sté ATG Gigadisc : RJF 1/01 n° 109 avec concl. J. Courtial p. 15).

En revanche, l'imputation de la TVA déductible sur la TVA collectée sans qu'il en résulte un éventuel crédit de TVA dont le remboursement aurait été demandé dans les conditions fixées par les articles 242-0 A et suivants de l'annexe II au CGI, ne constitue pas une restitution ou un remboursement au sens de l'article L 208 du LPF et ne peut donner lieu au versement d'intérêts moratoires (CE 27 juillet 2009 n° 297474, « SA General Electric capital fleet services » (GECFS) : RJF 11/09 n° 928, concl. P. Collin BDCF 11/09 n° 125).

Enregistrement, ISF, timbre et divers droits assimilés

899 mutations à titre onéreux - immeubles - opérations entrant dans le champ d'application de la TVA immobilière - 1° opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles (CGI art. 257 avant loi 2010-237 du 9-3-2010) - acquisition de terrains destinés à la construction d'immeubles - cession par une communauté de communes pour le prix symbolique d'un euro de terrains sur lesquels l'acquéreur s'engage à construire un immeuble industriel - 2° droit de l'Union européenne - conformité à la 6^e directive

1° La TVA immobilière est applicable à la cession par une communauté de communes pour le prix symbolique d'un euro de terrains sur lesquels l'acquéreur s'engage à construire un immeuble industriel pour les raisons suivantes :

- il résulte des dispositions de l'article 257, 7° -1 (dans sa rédaction applicable à l'espèce) du CGI que la TVA immobilière s'applique aux opérations concourant à la production et à la livraison d'immeuble,

- pour l'application de la TVA, doit être considéré comme présentant le caractère de terrain à bâtir tout terrain acquis en vue de la construction prochaine d'un immeuble, ce qui est le cas en l'espèce,

- si la mention du prix estimé à un euro pourrait laisser à penser que la communauté de communes a agi avec une intention libérale, il n'en est rien en réalité dès lors que, d'une part, il existe bien en l'espèce une contrepartie à la vente constituée par l'obligation pour l'acheteur d'investir dans la construction d'un immeuble, construction dont profitera ensuite directement la communauté de communes par la perception des taxes et que, d'autre part, l'estimation à un euro du prix du terrain doit s'analyser pour la communauté de communes comme une subvention correspondant au prix qui aurait été normalement acquitté par la société pour l'acquisition du terrain.

2° L'application à l'espèce de la TVA immobilière n'est pas contraire aux dispositions de la 6^e directive européenne sur la TVA applicable au cas d'espèce, dès lors qu'elle dispose que la TVA immobilière s'applique aux opérations mêmes occasionnelles concernant la livraison d'un terrain à bâtir.

CA Poitiers 15 février 2011 n° 09-1415, 2^e ch. civ., DSF des Deux-Sèvres c/ SAS Gastronom Nueil
 M. CHAPRON, PRÉS.

Attendu qu'il résulte du jugement déferé et des conclusions significatives par les parties que celles-ci sont en désaccord sur l'application du droit applicable à l'espèce et plus particulièrement à la vente intervenue entre les parties, la question étant de savoir si l'on doit appliquer la TVA immobilière ou appliquer la législation sur les droits d'enregistrement ; qu'il convient de rechercher tout d'abord si, comme l'a retenu le tribunal et comme le soutient la SAS Gastronom Nueil, doit être fait application à l'espèce de la réglementation en matière de TVA immobilière ; que c'est seulement dans l'hypothèse où la cour retiendrait l'exclusion de l'application de la TVA immobilière que sera abordé l'examen de l'application à l'espèce de la réglementation en matière de droits d'enregistrement, comme le demandent les services fiscaux ;

Attendu que les services fiscaux font valoir que l'application de la TVA immobilière à la vente intervenue entre les parties est contraire aux dispositions de la directive européenne du 17 mai 1977 ainsi qu'à la jurisprudence relative à la TVA en matière de prestations de services, qu'elle est également contraire aux dispositions de l'article 256, 1 du CGI, l'opération réalisée par la SAS Gastronom Nueil ne constituant pas une opération à titre onéreux et que pour déterminer si une opération était assujettie à la TVA il convient de rechercher, d'une part, si elle procure un avantage aux clients, d'autre part, si le prix payé est en relation avec l'avantage reçu, ce qui revient à rechercher si la cession envisagée comporte des contreparties suffisantes alors qu'au cas particulier il ne ressort pas de l'acte que les parties sont convenues de l'obligation par la société de s'installer et de créer des emplois, ni de l'étendue dans le temps de cette obligation et de sa quantification financière, et qu'ainsi il ne résulte pas de l'acte que l'opération est équilibrée ; que, par ailleurs, en matière de TVA immobilière, l'administration a précisé expressément dans l'instruction 8 A-3-04 du 7 juin 2004 que la cession d'un bien immobilier pour un prix symbolique constitue une opération située hors du champ d'application de la TVA et soumise corrélativement aux droits d'enregistrement dans les conditions de droit commun, cette analyse étant susceptible de s'appliquer quelle que soit la qualité du cédant du bien en cause ; qu'en l'espèce, et selon les termes de l'acte,

la communauté de communes ne perçoit aucun prix et la société acquéreur n'est redevable d'aucune obligation ; que, dans ces conditions, l'opération ne peut avoir un caractère onéreux et ne peut donc entrer dans le champ d'application de la TVA immobilière ; que s'agissant de la TVA de droit commun l'administration a été amenée à expliciter un certain nombre de points en indiquant notamment qu'une activité économique implique un caractère onéreux et que si le prix traduit en fait une libéralité il n'y a plus activité économique alors que, par ailleurs, aucun argument ne saurait être tiré du fait que la TVA a été liquidée sur la valeur vénale du terrain vendu ;

Attendu qu'en réponse la SAS Gastronom Nueil fait valoir que la vente dont s'agit ne peut être qu'une opération réalisée à titre onéreux et que son assujettissement à la TVA dépend uniquement de l'importance de la contrepartie reçue par le vendeur à cette occasion ; que tout le débat repose donc sur le point de savoir si la contrepartie escomptée par la collectivité territoriale cédante peut ou non, sur le plan de la TVA immobilière, être considérée comme suffisamment caractérisée ; qu'en reconnaissant la probabilité des contreparties économiques attendues, concrétisées d'ailleurs par la réalisation effective du site industriel, l'administration valide forcément et de façon expresse la cause de l'obligation de transfert de propriété contractée par la collectivité concernée ; que dès lors que cette contrepartie existe, sa proportion non contestée par l'administration qui reconnaît sa probabilité justifie au cas particulier l'assujettissement de l'achat litigieux à la TVA immobilière ; qu'en pratique et quelles que soient les règles du droit civil applicables il demeure que l'opération a été réalisée à titre onéreux faute pour l'administration de démontrer l'existence d'une intention libérale ; que la TVA s'applique donc de plein droit en l'espèce tant en application du droit interne qu'au regard du droit communautaire ;

Attendu qu'il résulte de l'acte de vente intervenue le 2 décembre 2004 entre les parties que la communauté de communes Delta Sèvres Argent a vendu à la SAS Gastronom Nueil diverses parcelles de terrain situées sur la commune de Nueil-les-Aubiers d'une contenance totale de 4 hectares, 45 ares et 63 centiares moyennant le prix principal de un euro et a dispensé l'acquéreur du paiement ; que l'acte précise que la présente mutation entre dans le champ d'application de la TVA, le nouveau propriétaire déclarant qu'il destine ce bien à l'opération de construction d'un bâtiment industriel, que le terrain sera recouvert en totalité par la construction future et par toutes les dépendances nécessaires à l'exploitation de cette construction, le nouveau propriétaire prenant l'engagement d'effectuer les travaux nécessaires à l'opération de construction dans un délai de quatre ans à compter de la vente sauf prorogation valablement obtenue et s'obligeant à justifier de l'exécution de cette obligation de construire et de la destination des constructions au plus tard dans les trois mois suivant l'expiration de ce délai ou de sa prorogation éventuelle ;

Attendu qu'il n'est pas discuté que la SAS Gastronom Nueil a bien édifié sur le terrain vendu un bâtiment à usage industriel ; qu'il s'ensuit que la communauté de communes bénéficie désormais sur son territoire d'une situation qui lui procure la perception de diverses taxes qu'elles soient foncières ou professionnelles ; que si la mention du prix estimé à un euro pourrait laisser à penser que la communauté de communes a agi avec une intention libérale il n'en est rien en réalité dès lors que, d'une part, il existe bien en l'espèce une contrepartie à la vente constituée par l'obligation pour l'acheteur d'investir dans la construction d'un immeuble, construction dont profitera ensuite directement la communauté de communes par la perception des taxes et que, d'autre part, l'estimation à un euro du prix du terrain doit s'analyser pour la communauté de commune comme une subvention correspondant au prix qui aurait été normalement acquitté par la société pour l'acquisition du terrain ;

Attendu qu'en droit interne il résulte des dispositions de l'article 257, 7-1° du CGI que la TVA immobilière s'applique aux opérations concourant à la production et à la livraison

d'immeuble, sans que cette disposition législative s'applique exclusivement aux apports en société ; que la documentation de l'administration (8 A-1111 § 5 et 42) précise que, pour l'application de la TVA, doit être considéré comme présentant le caractère de terrain à bâtir tout terrain acquis en vue de la construction prochaine d'un immeuble, ce qui est bien le cas en l'espèce ; que dans ces conditions la TVA immobilière s'applique, ce qui résulte directement de la documentation administrative laquelle dispose que, lorsque le redevable a appliqué un texte fiscal selon l'interprétation que l'administration avait fait connaître par ses instructions ou circulaires publiées et qu'elle n'avait pas rapportée à la date des opérations en cause, elle ne peut poursuivre aucun rehaussement en soutenant une interprétation différente ;

Attendu qu'au regard du droit en communautaire, la 6^e directive européenne sur la TVA applicable au cas d'espèce dispose que la TVA immobilière s'applique aux opérations mêmes occasionnelles concernant la livraison d'un terrain à bâtir, étant précisé que les Etats membres ont la faculté de considérer également comme assujetti quiconque effectue à titre occasionnel une opération relevant des activités visées au § 2 lesquelles sont constituées par toutes les activités de producteur, de commerçant ou de prestataire de service y compris les activités extractives agricoles et celles des professions libérales ou assimilées, étant notamment considérée comme une activité économique une opération comportant l'exploitation d'un bien corporel ou incorporel en vue d'en tirer des recettes ayant un caractère de permanence ;

Attendu, en conséquence, que l'application à l'espèce de la TVA immobilière n'est pas contraire aux dispositions de la directive ; Attendu que la preuve est donc rapportée d'une vente par la communauté de communes d'un terrain pour la construction d'un immeuble, sans intention libérale, et qu'il s'agit bien d'une opération à caractère onéreux la faisant entrer de plein droit dans le champ d'application de la TVA immobilière ; qu'il convient, en conséquence, de confirmer le jugement déféré sans qu'il y ait lieu d'examiner l'application à l'espèce de la législation sur les droits d'enregistrement ;

Attendu que, s'agissant de la mise en cause par la SAS Gastronom Nueil de M^e Varangot, notaire rédacteur de l'acte de vente, il convient, dès lors qu'il a été fait une exacte application des dispositions fiscales par ce dernier, de dire que la demande en responsabilité de la société Gastronom Nueil à son encontre est sans objet, le présent arrêt lui étant cependant opposable ;

Par ces motifs : Confirme le jugement.

Observations

Pour dénier l'application de la TVA immobilière et réclamer les droits d'enregistrement, l'administration contestait le caractère onéreux de l'opération, soutenant que la cession pour l'euro symbolique n'était assortie d'aucune contrepartie à la charge de l'acquéreur profitant à la communauté de communes cédante. La cour d'appel développe une analyse démontrant le contraire.

Sur le principe, la solution est transposable pour l'application du régime issu de la loi 2010-237 du 9 mars 2010.

(La compétence du juge judiciaire pour statuer sur le litige est acquise en vertu de la plénitude de compétence en matière fiscale, Cass. com. 10 novembre 2009 n° 08-18.368 ; RJF 2/10 n° 174).

Question écrite n° 01718 de M. Jean Louis Masson (Moselle - NI)

- publiée dans le JO Sénat du 30/08/2007 - page 1520

M. Jean Louis Masson attire l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice sur le fait qu'à la suite des élections législatives, toutes les questions écrites qui avaient été posées sous la précédente législature et qui n'avaient pas encore obtenu de réponse ont été déclarées caduques. Il lui pose donc à nouveau la question qui avait été adressée à son prédécesseur le 10 mai 2007 et à laquelle celui-ci n'avait pas répondu. Plus précisément, il attire son attention sur le fait que dorénavant, les communes ne peuvent plus céder un terrain ou un immeuble gratuitement ou pour un prix inférieur à sa valeur réelle. Il souhaiterait qu'elle lui indique si cette disposition s'applique également dans le cas de la cession d'un terrain à une société privée d'HLM.

Transmise au Ministère de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales**Réponse du Ministère de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales**

- publiée dans le JO Sénat du 24/01/2008 - page 155

La vente d'un terrain à un prix symbolique ou à une valeur largement inférieure à celle du marché constitue une aide indirecte au sens de l'article L. 1511-3 du code général des collectivités territoriales, relatif aux aides indirectes qui peuvent être accordées par les collectivités territoriales et leurs groupements dans le cadre de la vente ou de la location de bâtiments. Ainsi, dans son arrêt « commune de Fougerolles », du 3 novembre 1997, le Conseil d'État avait admis que dans la mesure où la contrepartie était suffisante en termes d'intérêt général pour que soit autorisée l'aide de la commune sans encadrement précis. Or les dispositions de l'article L. 1511-3 du CGCT ont été modifiées par la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, qui a abrogé l'alinéa relatif à la liberté d'octroi des aides indirectes. Désormais, les cessions à titre gratuit ou à un prix inférieur à la valeur du bien sont illégales. Les collectivités territoriales peuvent uniquement consentir des rabais sur le prix de vente ou sur la location de biens immobiliers, en application des dispositions prévues aux articles R. 1511-19 à R. 1511-23 du CGCT. Toutefois, les dispositions de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation prévoient que les organismes d'habitation à loyer modéré (HLM) peuvent, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, contracter des obligations de réservation pour des logements sociaux. Or les sociétés d'HLM relèvent, comme les autres organismes d'HLM, de cette législation. En effet, ces entreprises sont chargées de la gestion de services d'intérêt économique général et remplissent une mission de service public. Par conséquent, il apparaît qu'en application des dispositions du code de la

construction et de l'habitation précitées, les communes peuvent céder des terrains à titre gratuit au profit des sociétés d'HLM, en contrepartie de la réservation de logements sociaux, à hauteur de 20 % de la totalité des logements construits sur ce terrain par ces sociétés. Ainsi, même si la cession à titre gratuit était qualifiée d'aide publique au sens de la jurisprudence européenne, elle demeurerait compatible avec le droit de l'Union européenne car elle n'est accordée qu'en contrepartie d'un service rendu par le bénéficiaire dans l'intérêt général. L'aide publique accordée peut alors être considérée comme la compensation d'une obligation de service public. En effet, la jurisprudence « Altmark » (arrêt de la CJCE du 24 juillet 2003) prévoit que les financements publics qui se bornent à compenser les coûts occasionnés par l'exécution d'une mission de service d'intérêt économique général (SIEG) échappent à la qualification d'aide d'État. Par ailleurs, la décision n° 2005-842 du 28 novembre 2005 de la Commission européenne (parue au Journal officiel de l'Union européenne du 29 novembre 2005) qui tire les conséquences de l'arrêt précité, précise dans quelles conditions, lorsque la qualification d'aide d'État est retenue (c'est-à-dire hors champ d'application de la jurisprudence Altmark), cette aide peut être considérée comme compatible a priori avec le marché commun, sur la base de l'article 86-2 du traité CE. Cette décision de la Commission est notamment applicable aux compensations accordées aux « entreprises de logement social qui exercent des activités qualifiées de services d'intérêt économique général par l'État membre concerné ».