

# BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

**7 D-1-08**

**N° 71 du 8 JUILLET 2008**

COUR DE CASSATION – CHAMBRE COMMERCIALE, FINANCIERE ET ECONOMIQUE.  
ARRET DU 23 JANVIER 2007, N° 71 F-D.

DROITS DE MUTATIONS A TITRE ONEREUX – CESSION D'ACTION DONNANT DROIT A LA JOUISSANCE D'IMMEUBLES

(C.G.I. art. 257-7°-2 et 728)

NOR BUD L 08 00027 J

**Bureau JF-1B**

## PRESENTATION

En application des dispositions combinées des articles 257-7°-2 et 728 du code général des impôts, les opérations portant sur des droits sociaux afférents à des immeubles achevés depuis plus de cinq ans ou qui, dans les cinq ans de l'achèvement de ces immeubles ou parties d'immeubles, ont déjà fait l'objet d'une cession à titre onéreux à une personne n'intervenant pas en qualité de marchands de biens, sont soumises aux droits d'enregistrement.

En matière de cession de titres nominatifs, si la cession intervient à la date à laquelle les parties se sont mises d'accord sur la chose et sur le prix en application des articles 1583 et 1589 du code civil, elle est inopposable à l'administration tant qu'elle n'a pas été inscrite dans les registres de la personne morale émettrice.

Il en résulte que l'administration est en droit, pour l'application de la législation fiscale, de retenir la date à laquelle le transfert de propriété a été inscrit sur le registre de la société dès lors que ce transfert n'a pas été antérieurement porté à sa connaissance.

Par cet arrêt, la Cour de cassation rejoint la position du Conseil d'Etat (notamment : CE 12 février 1990, n° 55760, 8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> sous-sections).

D.B. liée : 7 D 53

8 A 1131 § 83

Le chef de service

Jean-Pierre Lieb

**Cour de cassation, arrêt du 23 janvier 2007**

« [...]

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt confirmatif attaqué (Aix-en-Provence, 30 novembre 2004), que, le 5 mai 1993, la société T (la société) a acquis de la société G des actions de la société du N lui conférant le droit à la jouissance d'un emplacement pour bateau ; qu'estimant que cet acte était soumis, non à la TVA selon les modalités de l'article 257, 7° du CGI, mais aux droits d'enregistrement, en application des articles 728 et 729 du même Code, l'administration des impôts a notifié à la société un redressement de droits selon la procédure de taxation d'office ; que la société a fait assigner le chef des services fiscaux représentant la direction de contrôle fiscal du Sud-Est devant le tribunal de grande instance afin d'obtenir le dégrèvement total des droits et pénalités demandés ; qu'elle faisait valoir que la société G ayant initialement acquis les actions litigieuses par convention du 18 août 1987, la cession du 5 mai 1993 constituait la première opération réalisée dans les cinq ans de l'achèvement du port intervenu le 12 septembre 1989 et entrainé de ce fait dans le champ de la TVA ;

Attendu que la société reproche à l'arrêt d'avoir rejeté sa demande, alors, selon le moyen :

[...]

4° que selon l'article 257, 7 du CGI sont soumis à la TVA les cessions, sous forme de vente ou d'apport en société, de parts d'intérêt ou actions dont la possession assure en droit ou en fait l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble, étant précisé que « les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables... aux opérations portant sur des immeubles ou parties d'immeuble qui sont achevés depuis plus de cinq ans ou qui dans les cinq ans de cet achèvement, ont déjà fait l'objet d'une cession à titre onéreux à une personne n'intervenant pas en qualité de marchand de biens » ; qu'il résulte des termes mêmes de cet article que, pour son application, la date à prendre en considération est celle de la cession à titre onéreux, et non celle de la publicité de l'acte de cession ; qu'ainsi, en ce fondant, pour décider que l'acquisition par la société T constituait dans le délai de cinq ans ouvert depuis la date d'achèvement du port la seconde mutation des actions, sur ce que la date d'acquisition par la société G des actions de la [société du N] devait être fixée au 20 octobre 1989, date d'inscription en compte des titres nominatifs, la cour d'appel a violé les articles 1583 du Code civil et 257, 7 du CGI ;

Mais attendu que, par motifs propres et adoptés, l'arrêt constate qu'aux termes de l'article 13 des statuts de la société du N, la propriété des actions est transmise par simple virement de compte à compte et que les changements dans la propriété des titres seront reportés par ordre chronologique sur le registre des mouvements et les opérations inscrites sur ce registre seront portées ensuite sur le compte des titulaires d'actions ; que la date figurant sur les attestations d'inscription en compte des titres nominatifs déclarés par la société du N, société émettrice, était le 20 octobre 1989 et que le registre des mouvements de titres de cette société indiquait que les cinquante-huit actions transférées avaient été acquises par la société G à cette date, soit postérieurement à l'achèvement du port ; qu'en l'état de ces constatations, la cour d'appel a décidé à bon droit, [...] que si la convention de cession pouvait avoir été conclue à une date antérieure et être depuis lors parfaite entre les parties, au sens des articles 1583 et 1589 du code civil, le 20 octobre 1989 était la seule date qui puisse être considérée comme certaine à l'égard des tiers, ce dont il résultait que cette convention n'étant opposable à l'administration des impôts qu'après l'achèvement du port, la convention de cession du 5 mai 1993 ne constituait pas la première cession à titre onéreux de droits sociaux intervenue dans les cinq ans de cette opération [...]

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

[...] »