



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

# BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

**7 D-3-08**

**N° 107 du 24 DECEMBRE 2008**

COUR DE CASSATION – CHAMBRE COMMERCIALE, FINANCIERE ET ECONOMIQUE.  
ARRÊT DU 14 NOVEMBRE 2007 N° 1245 F-P+B.  
CESSIONS D' ACTIONS OU DE PARTS CONFÉRANT A LEURS POSSESSEURS LE DROIT A LA JOUISSANCE  
D'IMMEUBLES OU DE FRACTIONS D'IMMEUBLES.

(C.G.I. article 728)

NOR : BUD L 08 00053 J

**Bureau JF-1B**

## PRESENTATION

Aux termes de l'article 728 du C.G.I., les cessions d'actions ou de parts conférant à leurs possesseurs le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles sont réputés avoir pour objet lesdits immeubles pour la perception des droits d'enregistrement. Selon l'article 292 de l'annexe II au C.G.I. ces actions ou parts s'entendent de celles qui, à la date de la cession confèrent en fait ou sont destinées à conférer à leurs titulaires le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles, quels que soient l'objet statutaire et l'activité réelle de la société émettrice.

L'article 728 du C.G.I. édicte ainsi une présomption légale selon laquelle certaines cessions de parts sociales sont réputées avoir pour objet non les droits sociaux eux-mêmes mais les immeubles auxquels les titres cédés donnent droit à la jouissance. A cet égard, l'article 728 ne s'attache nullement à l'objet de la société dont les parts sont cédées mais uniquement aux prérogatives que ces parts confèrent à leur détenteur ainsi qu'à la finalité de l'opération.

Par un arrêt du 14 novembre 2006, la Cour de cassation est venue illustrer ce principe en précisant que l'opération consistant, dans le seul but de réaliser une opération immobilière, à céder la totalité des actions d'une société conférait à la société cessionnaire la maîtrise juridique des organes de la société cédante et donc le droit, au sens des articles 728 du C.G.I. et 292 de l'annexe II au même code, à la jouissance de l'immeuble constituant son actif social.

D.B. liée : 7 D 53 § 3

Le Chef de service

Jean-Pierre Lieb

- 1 -

24 décembre 2008

3 507107 P - C.P. n° 817 A.D. du 7-1-1975

B.O.I.

I.S.S.N. 0982 801 X

Direction générale des finances publiques

Directeur de publication : Philippe PARINI

Responsable de rédaction : Toussaint CENDRIER

Impression : S.D.N.C.

Rédaction : ENT-CNDT

82, rue du Maréchal Lyautey – BP 3045 – 78103 Saint-Germain-en-Laye cedex

17, Bd du Mont d'Est – 93192 Noisy-le-Grand cedex

**Cour de cassation, arrêt du 14 novembre 2006**

« [...] »

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 25 janvier 2005), que, par convention du 1<sup>er</sup> avril 1989, la société anonyme H., propriétaire des murs et d'un fonds de commerce d'un hôtel-restaurant, a cédé ce fonds à Mme C. ; que le 20 juillet 1990, elle a cédé la totalité de ses actions à la société à responsabilité limitée P. (la société) ; que, le 31 mars 1993, la société anonyme H. a été dissoute, puis transformée en entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée ; qu'après dissolution de cette dernière, le 1<sup>er</sup> mai 1993, son patrimoine a été transféré le même jour à la société ; que l'administration fiscale estimant que, lors de la cession de la totalité de ses actions, la société H. ne disposait plus que des murs de l'établissement, a soumis cette opération aux droits d'enregistrement, par application de l'article 728 du code général des impôts ; que le 19 décembre 1994, elle a mis en recouvrement les droits et pénalités y afférentes ; qu'après rejet de sa réclamation en dégrèvement des impositions réclamées, la société a fait assigner l'administration fiscale devant le tribunal pour contester le redressement, au motif que l'article 728 du code général des impôts était inapplicable ;

Attendu que la société a fait grief à l'arrêt d'avoir rejeté sa demande, alors, selon le moyen, que la cession des actions d'une société commerciale ne saurait être tenue pour une cession de l'immeuble constituant son actif social dès lors que ces actions ne sont pas de nature à conférer à leurs titulaires un droit personnel et exclusif à la jouissance de tout ou partie du bien immobilier litigieux ; qu'en estimant dès lors que la cession des actions de la société anonyme H. à la société à responsabilité limitée P. équivalait à la cession de l'immeuble compris dans l'actif social de la société cédée, et se trouvait donc assujettie aux droits d'enregistrement frappant les mutations à titre onéreux d'immeubles, bien que de telles actions ne conféraient au cessionnaire aucun droit de jouissance particulier sur cet immeuble, la cour d'appel, qui n'a pas retenu par ailleurs la fictivité de la société anonyme H. après la cession litigieuse, a violé les articles 728 du code général des impôts et 292 de l'annexe II du même code, ainsi que les articles 1842 du code civil et L. 210-6 du code de commerce ;

Mais attendu qu'ayant retenu que l'acquisition de la totalité des actions de la société H. avait conféré, dès 1990, à la société, en fait et en droit, à raison de la parfaite maîtrise juridique qu'elle exerçait sur les organes de la société cédante, le droit à la jouissance de l'immeuble au sens des articles 728 du code général des impôts et 292 de l'annexe II du même code, dans le seul but de réaliser puis de revendre un ensemble immobilier, dans des murs, initialement à destination hôtelière, ainsi rachetés, la cour d'appel en a déduit à bon droit que la cession des parts était réputée avoir eu pour objet ledit immeuble ; que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi »