



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

8 A-1-09

N° 39 DU 7 AVRIL 2009

INFORMATION JURISPRUDENCE
DECISION RENDUE PAR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PARIS
JUGEMENT N° 0207209/2 DU 23 JUIN 2008

NOR : BUD L 09 00029 J

Bureau JF-2C

PRESENTATION

T.V.A. - droit à déduction - dépenses afférentes à la cession d'un immeuble placée hors du champ d'application de la T.V.A.

Par un jugement du 23 juin 2008, le Tribunal administratif de Paris a jugé que les honoraires d'entremise versés par une société civile immobilière à une agence immobilière intervenant dans la vente d'un immeuble qui était affecté à une activité de location soumise à la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.), entretiennent un lien direct et immédiat avec cette activité dès lors qu'ils ont été engagés en vue de la liquidation de l'activité de la société, laquelle n'était propriétaire d'aucun autre immeuble.

Par suite, la T.V.A. grevant ces honoraires est déductible, alors même que la cession de l'immeuble n'était elle-même pas assujettie à la taxe.

Cette décision qui n'a pas été déférée à la censure des juges d'appel, pour des circonstances d'espèce, ne sera pas appliquée pour la résolution de litiges présentant à juger la même nature de difficulté.

D.B. liées : D.B. 8 A 1131, § n° 83 à 86 et D.B. 8 A 141, § n° 6, à jour au 15 novembre 2001.

B.O.I. lié : 3 D-4-01 du 23 octobre 2001.

Le Chef de Service

Jean-Pierre LIEB



**Décision du Tribunal administratif de Paris du 23 juin 2008,
n° 0207209/2, 2^e ch.,
société S.O.S. Wittenheim**

T.V.A. - droit à déduction – dépenses afférentes à la cession d'un immeuble placée hors du champ d'application de la T.V.A..

D.B. liées : D.B. 8 A 1131, § n° 83 à 86 et D.B. 8 A 141, § n° 6, à jour au 15 novembre 2001.

B.O.I. lié : 3 D-4-01 du 23 octobre 2001.

DECISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF de PARIS (extrait) :

« [...] Considérant qu'aux termes du I de l'article 271 du CGI : « La TVA qui a grevé les éléments du prix d'une opération imposable est déductible de la TVA applicable à cette opération » ;

Considérant qu'il résulte de l'instruction que la société civile immobilière SOS Wittenheim était propriétaire d'un immeuble à usage professionnel sis à Wittenheim (Haut-Rhin) ; que cet immeuble était donné en crédit bail et les loyers soumis à la TVA du fait de l'option, prévue à l'article 260 du CGI, formulée en ce sens par la requérante ; que, compte tenu de la défaillance du preneur, l'immeuble a été mis en vente et un mandat a été donné à une agence immobilière afin de rechercher un acquéreur ; que la société requérante soutient que le paiement de la commission due à cette agence immobilière a fait naître un crédit de TVA d'un montant de 11 741 € ;

Considérant qu'alors même qu'elle était afférente à la cession, non assujettie à la TVA, de l'immeuble sis à Wittenheim, la dépense correspondant aux prestations réalisées par l'agence immobilière, a été engagée en vue de la liquidation de l'activité de la requérante, laquelle n'était propriétaire d'aucun autre immeuble ; que, dans ces conditions, il existe un lien direct et immédiat entre cette dépense et l'activité qui était exercée par la requérante ; que, par suite, la taxe ayant grevé la commission versée à l'agence immobilière correspondait à un crédit de TVA dont la société SOS Wittenheim était fondée à obtenir le remboursement ; que c'est à tort que l'administration a refusé de faire droit à cette demande de remboursement ; [...]

D E C I D E :

Article 1^{er} : L'Etat remboursera à la société SOS WITTENHEIM un crédit de taxe sur la valeur ajoutée d'un montant de 11 741 € au titre du quatrième trimestre de l'année 2001. [...] ».

*

NOTA :

Par cette décision, le Tribunal a fait application de la notion de « frais généraux »¹ en recherchant un lien direct entre les honoraires litigieux et l'activité économique taxable précédemment exercée par la S.C.I. S.O.S. Wittenheim.

Ce faisant, les juges de première instance se sont écartés de la jurisprudence selon laquelle, en vertu du principe de l'affectation, la vente d'immeubles achevés depuis plus de cinq ans n'étant pas au nombre des opérations imposables à la T.V.A. en vertu des articles 256 et suivants du code général des impôts (C.G.I.), la taxe ayant grevé les frais de cession de ces immeubles, même si ceux-ci appartiennent à une entreprise passible de la T.V.A. à raison de ses activités commerciales et industrielles, n'est pas déductible de la taxe due à raison de ces activités².

Aussi, l'administration entend-t-elle défendre devant les juridictions l'ensemble des affaires pour lesquelles il aura été fait application de la notion de « frais généraux » alors qu'il existe un lien direct entre la dépense grevée de T.V.A. et une opération hors champ ou exonérée n'ouvrant pas droit à déduction.

¹ C.J.C.E. 27 septembre 2001, aff. 16/00, 1e ch., Cibo participations S.A. ; C.J.C.E. 26 mai 2005, aff. 465/03, Sté Kretztechnik ; C.J.C.E. 13 mars 2008, aff. 347/06, 4e ch., Securenta Göttinger Immobilienanlagen und Vermögensmanagement A.G..

² C.A.A. Paris 13 mai 1993, n° 92-355, 2e ch., S.A. Péchiney.