

## L'analyse fiscale

# Engagement de revendre sur titres : l'importance du maintien de la prépondérance immobilière



Par Sarah Kesy,  
avocate conseil,



Mathilde Thiéry,  
avocate,  
LPA-CGR avocats

La Cour de cassation fait une lecture stricte du caractère immobilier des titres faisant l'objet d'un engagement de revendre pour l'application du bénéfice de l'exonération de droits de mutation prévue à l'article 1115 du Code général des impôts (Cour de cassation, 24 novembre 2021, n° 19-17.281).

Afin de faciliter les transactions immobilières s'inscrivant dans une activité commerciale d'achat en vue de la revente, le législateur a créé un dispositif de faveur en matière de droits de mutation. Ainsi, conformément à l'article 1115 précité, les acquisitions d'immeubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière réalisées par des assujettis à la TVA bénéficient d'une exonération de droit de mutation (sous réserve de l'application de la taxe de publicité foncière de 0,71498 % pour les immeubles) lorsque l'acquéreur s'engage à les revendre dans un délai de cinq ans à compter de la date d'acquisition.

Lorsque l'acquéreur ne réalise pas la revente dans le délai légal imparti ou lorsque le bien objet de l'engagement de revendre ne conserve pas sa nature immobilière avant l'expiration du délai légal de cinq ans, le bénéfice du régime de faveur est remis en cause. Par suite, l'acquéreur est tenu d'acquitter spontanément un complément des droits de mutation dont le paiement a été différé à l'acquisition, accompagné de l'intérêt de retard.

Les faits de la décision précitée sont les suivants : une société a acquis en juin 2011 l'intégralité des titres d'une société à prépondérance immobilière en se plaçant sous le régime de faveur et a bénéficié d'une exonération des droits de mutation de 5 % en contrepartie de l'engagement de revendre les parts acquises dans le délai de cinq ans. En septembre 2011, la société dont les titres ont été acquis a cédé son unique actif immobilier. En 2013, l'administration fiscale a considéré, que la cession du seul immeuble détenu par la société au cours de la période d'engagement de revendre avait entraîné la perte du caractère immobilier des titres et, par suite, la déchéance du régime de faveur dont son associé a bénéficié lors de l'acquisition des titres.

Le litige s'est cristallisé sur le moment auquel doit être appréciée la nature immobilière des titres bénéficiant, lors de leur acquisition, du régime de faveur de l'article 1115 précité.

La société redressée soutenait que l'application du régime était subordonnée au fait que les titres, objet de l'engagement de revendre, revêtent un caractère immobilier au jour de leur acquisition et au jour de leur revente. Par conséquent, une cession, au cours de la période intercalaire, d'un immeuble détenu par une société à prépondérance immobilière ne pouvait pas justifier la déchéance anticipée du dispositif. La société estimait que l'administration fiscale avait ajouté une condition à celles prévues par la loi.

Contredisant cette analyse, l'administration fiscale a estimé que le critère immobilier des titres doit s'apprécier de manière continue. En l'espèce, la prépondérance immobilière des titres aurait dû être respectée tout au long de la période séparant (i) la date d'acquisition de (ii) celle de la revente ou de l'expiration du délai de cinq ans. La société ayant cédé son seul actif immobilier dans le délai des cinq ans, les services vérificateurs ont prononcé la déchéance du régime de faveur avant même l'expiration du délai imparti.

Les juges du fond ont considéré que le bénéfice de l'article 1115 du CGI impose que la nature immobilière du bien soit conservée entre son acquisition et sa revente (TGI Paris, 27 juin 2017 ; cour d'appel Paris, 4 février 2019).

La Cour de cassation, rejetant le pourvoi de la société, a également retenu cette position. L'administration fiscale est ainsi fondée à remettre en cause l'engagement de revendre pris par l'acquéreur avant l'expiration du délai de cinq ans dès lors que les titres, objet de l'engagement, ont perdu leur nature de prépondérance immobilière. Appliquée au cas d'espèce, la cession de l'unique immeuble du patrimoine de la société a entraîné la perte du caractère immobilier de ses parts sociales, et ainsi, fait tomber l'engagement de revendre pris sur ses titres.

Par cette décision, la Cour réitère une position ancienne adoptée dans un arrêt de 1981 (Cour de cassation, 24 novembre 1981, n° 80-13.395), repris par la doctrine administrative (BOI-ENR-DMTOI-10-50). ■