

Cour administrative d'appel de Nantes

N° 00NT00382

Inédit au recueil Lebon

1ERE CHAMBRE

M. LEMAI, président

M. Luc MARTIN, rapporteur

M. LALAUZE, commissaire du gouvernement

lecture du mercredi 10 mars 2004

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Vu la requête, enregistrée au greffe de la Cour le 22 février 2000, présentée par M. et Mme Alain X, demeurant ... ;

M. et Mme X demandent à la Cour :

1°) d'annuler le jugement n° 95.2934 en date du 17 décembre 1999 par lequel le Tribunal administratif de Nantes a rejeté leur demande tendant à la décharge de l'imposition supplémentaire à la taxe sur la valeur ajoutée qui leur a été réclamée pour la période de novembre 1990 ;

2°) de prononcer la décharge de l'imposition contestée ;

3°) de condamner l'Etat à leur verser une somme en application des dispositions de l'article L.8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel et en outre une somme de 200 F pour les frais de timbre ;

.....

C

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code général des impôts et le livre des procédures fiscales ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 4 février 2004 :

- le rapport de M. MARTIN, premier conseiller,

- et les conclusions de M. LALAUZE, commissaire du gouvernement ;

Considérant qu'aux termes de l'article 266 du code général des impôts : ... 2. En ce qui concerne les opérations entrant dans le champ d'application de l'article 257-7°, la taxe sur la valeur ajoutée est assise : ... b) pour les mutations à titre onéreux... sur : - le prix de la cession,... augmenté des charges qui s'y ajoutent ; - la valeur vénale réelle des biens, établie dans les conditions prévues à l'article L.17 du livre des procédures fiscales, si cette valeur vénale est supérieure au prix,... augmenté des charges ; qu'en application de ces dispositions, l'administration est en droit de substituer la valeur vénale réelle du bien cédé au prix de cession, stipulé dans l'acte, lorsqu'à la date de la vente, cette valeur vénale est supérieure au prix de cession, augmenté des charges ; qu'en vertu des dispositions de l'article L.17 du livre des procédures fiscales, il lui appartient d'apporter la preuve de l'insuffisance du prix stipulé dans l'acte de vente ;

Considérant que M. et Mme X ont cédé par acte du 19 novembre 1990 leur maison d'habitation qu'ils avaient fait construire en 1986 au Pouliguen (Loire-Atlantique), au prix de 920 000 F, incluant un montant de TVA de 144 283 F ; que l'administration, estimant que le prix de cession était inférieur à la valeur vénale réelle de ladite maison, a évalué cette valeur à 1 290 000 F ; que pour justifier son évaluation, elle se réfère à six transactions opérées en 1989 et 1990 et portant sur des pavillons construits entre 1976 et 1987 situés dans la même commune que la maison litigieuse et présentant des caractéristiques communes avec cette dernière, notamment la situation dans le même type de quartier résidentiel, une surface habitable légèrement inférieure et l'absence de vue sur la mer ; qu'à partir de cet échantillon, elle a évalué un prix de vente moyen au m² égal à 7 590 F, donc nettement supérieur au prix de cession déclaré qui s'élevait à 5 380 F le m² ; que, cependant, pour tenir compte notamment de la circonstance que la maison était inachevée au moment de la vente, l'évaluation initiale a été ramenée en définitive, conformément à l'avis de la commission départementale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires à 1 000 000 F ;

Considérant que les requérants ne contestent pas la pertinence des termes de comparaison retenus par l'administration et se bornent à se référer à un nouveau terme de comparaison ; qu'ils font valoir que ce terme, qui offre une vue sur la mer depuis les premier et deuxième étages, possède une valeur intrinsèquement supérieure à celle de leur maison, alors que son prix de cession s'est élevé à 963 945 F, soit à un montant inférieur à la valeur vénale retenue par l'administration dans le présent litige ; que toutefois, il est constant que la maison en cause a été construite 15 ans avant la maison des requérants et que son aspect architectural est totalement différent ; que les requérants ne produisent pas au dossier des éléments de nature à corroborer leurs allégations relatives aux caractéristiques de cette maison notamment en ce qui concerne sa surface habitable ;

Considérant que si M. et Mme X font état des nuisances sonores provoquées par deux ateliers de menuiserie à proximité de leur maison qui auraient eu pour effet de minorer sa valeur vénale, ils ne justifient pas la réalité de ces nuisances en se bornant à soutenir qu'elles étaient notoirement connues du voisinage ; que s'ils font valoir que l'absence d'assurance dommage attachée à leur maison, mentionnée dans le contrat de vente, a nécessairement entraîné une diminution de la valeur vénale dans une proportion comprise entre 5 et 10 % de ladite valeur, ils n'assortissent ce moyen d'aucun élément de preuve de nature à lui conférer une portée utile ; qu'en outre, ils n'établissent ni même n'allèguent que leur maison était affectée d'un vice de construction ;

Considérant enfin que le licenciement de M. X, le déménagement de sa famille et la nécessité dans laquelle les requérants se sont trouvés de ne pouvoir attendre de recevoir des offres d'achat plus intéressantes pour vendre leur maison, constituent des circonstances personnelles qui ne peuvent être retenues pour apprécier la valeur intrinsèque du bien en litige ; qu'ainsi l'administration doit être regardée comme apportant la preuve qu'elle a fait une juste appréciation de la valeur à retenir en l'espèce pour l'assiette de la taxe sur la valeur ajoutée litigieuse ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que M. et Mme X ne sont pas fondés à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Nantes a rejeté leur demande ;

Sur l'application des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative :

Considérant que ces dispositions font obstacle à ce que l'Etat, qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante, soit condamné à payer à M. et Mme X la somme qu'elle demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ;

DÉCIDE :

Article 1er :

La requête de M. et Mme Alain X est rejetée.

Article 2 :

Le présent arrêt sera notifié à M. et Mme Alain X et au ministre de l'économie, des finances et de l'industrie.

