

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE LYON**

**N° 1906188**

---

**SAS LIONHEART**

---

Mme Maïwenn Sautier  
Rapporteuse

---

Mme Marine Flechet  
Rapporteuse publique

---

Audience du 18 mai 2021  
Décision du 1<sup>er</sup> juin 2021

---

19-08

C+

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Lyon

(4<sup>ème</sup> chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 6 août 2019, la société à responsabilité limitée (SAS) Lionheart, représentée par la CMS Francis Lefebvre, demande au tribunal :

1°) à titre principal, de prononcer la restitution de la taxe sur la cession des terrains nus rendus constructibles prévue à l'article 1605 nonies du code général des impôts, acquittée à raison des terrains qu'elle a cédés en octobre 2017 ;

2°) à titre subsidiaire, de juger que l'assiette de cette taxe ne peut excéder le montant net de la plus-value qu'elle a effectivement réalisée lors de la cession de deux parcelles à la société civile de construction vente (SCCV) le Puisoz et lors de la cession de deux parcelles à la société par actions simplifiée (SAS) Ikea Développement ;

3°) de mettre à la charge de l'Etat la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- les cessions intervenues en octobre 2017 n'entrent pas dans le champ d'assujettissement de la taxe prévue à l'article 1605 nonies du code général des impôts dès lors que les parcelles en cause n'étaient pas à usage agricole ni avant, ni après leur acquisition par la SAS Lionheart, et que la cession de ces parcelles n'est pas le fruit d'une intention spéculative sur du foncier agricole ;

- la base imposable de cette taxe doit être composée uniquement de la plus-value effectivement réalisée, calculée notamment en prenant en compte le prix d'acquisition tel que

défini par l'article 150 VB du code général des impôts, son assiette étant en tous points semblable à celle de l'impôt sur le revenu afférent aux plus-values immobilières ;

- le prix perçu au titre de chaque cession des parcelles n'excède pas dix fois la valeur de l'investissement qu'elle a dû réaliser avant la vente pour répondre au cahier des charges fixé par les collectivités publiques ; les cessions litigieuses relèvent donc du champ de l'exonération prévue par l'article 1605 nonies III 2° du code général des impôts.

Par un mémoire en défense, enregistré le 23 juillet 2020, le directeur régional des finances publiques d'Auvergne-Rhône-Alpes et du département du Rhône conclut au rejet de la requête.

Il fait valoir que les moyens invoqués ne sont pas fondés.

Par une ordonnance du 24 juillet 2020, la clôture d'instruction a été fixée au 24 septembre 2020.

Un mémoire présenté pour la SAS Lionheart a été enregistré le 24 mars 2021, postérieurement à la clôture d'instruction, et n'a pas été communiqué.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code général des impôts et le livre des procédures fiscales ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Sautier ;
- les conclusions de Mme Flechet, rapporteure publique ;
- et les observations de Me Donneaud, représentant la SAS Lionheart.

Considérant ce qui suit :

1. Le 27 juillet 2006, la SAS Lionheart a acquis au prix de 7 500 000 euros un terrain d'une superficie totale de 200 752 m<sup>2</sup>, situé sur le site du Puisoz, à Vénissieux (Rhône). En 2016, la Métropole de Lyon a confié à cette société le projet d'aménagement public du Grand-Parilly, consistant en l'aménagement et la création d'un ensemble immobilier mixte sur ce terrain. Une déclaration de projet prévue à l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, approuvée par délibération du conseil métropolitain en date du 21 mars 2016, a été déposée en vue de le rendre compatible avec le plan local d'urbanisme, qui a conduit au classement du terrain en zone U (zone urbanisée) alors qu'il était initialement classé en zone AU1 (zone en cours d'urbanisation).

2. Les 17 et 19 octobre 2017, la SAS Lionheart a respectivement cédé, dans le cadre de la commercialisation du projet du Grand-Parilly, les parcelles cadastrées AK 51 et AK 57 issues de ce terrain à la SAS Ikea Développement pour un prix de 28 800 000 euros toutes taxes comprises en vue de la construction d'un immeuble d'activités sous l'enseigne Ikea correspondant au lot 3 du projet d'aménagement, et les parcelles cadastrées AK 50 et AK 58 issues du même terrain à la SCCV le Puisoz pour un prix de 3 535 410 euros en vue de la construction d'un immeuble tertiaire correspondant au lot 2 du projet d'aménagement. La SAS Lionheart a acquitté la taxe

sur la cession des terrains nus rendus constructibles prévue à l'article 1605 nonies du code général des impôts pour les deux cessions, à hauteur respectivement de 1 211 907 euros et de 141 887 euros. Estimant que ces cessions n'auraient pas dû être assujetties à cette taxe, la SAS Lionheart a déposé une demande de remboursement qui a été rejetée. Elle demande à titre principal la restitution de l'intégralité de la taxe acquittée et à titre subsidiaire sa réduction.

### **Sur le bien-fondé de l'imposition :**

En ce qui concerne le champ d'application de la taxe prévue à l'article 1605 nonies du code général des impôts :

3. Aux termes du I de l'article 1605 nonies du code général des impôts : « *I. – Il est perçu une taxe sur la cession à titre onéreux des terrains nus ou des droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement, postérieurement au 13 janvier 2010, par un plan local d'urbanisme ou par un autre document d'urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone où les constructions sont autorisées ou par application de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme. / Le produit de cette taxe est affecté, dans la limite du plafond prévu au I de l'article 46 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012, à un fonds inscrit au budget de l'Agence de services et de paiement. Ce fonds finance des mesures en faveur de l'installation et de la transmission en agriculture. / (...).* » et de son dernier alinéa : « *La taxe est exigible lors de la première cession à titre onéreux intervenue après que le terrain a été rendu constructible. Elle est due par le cédant* ».

4. Il est constant que la SAS Lionheart a acquis les parcelles objet des cessions le 27 juillet 2006, alors qu'elles étaient nues, avant de les céder les 17 et 19 octobre 2017 à titre onéreux. La société requérante soutient d'une part que les terrains n'étaient pas à usage agricole et d'autre part que ces opérations n'étaient motivées par aucune intention spéculative. Toutefois, l'article 1605 nonies du code général des impôts ne conditionne l'application de cette taxe à aucune preuve d'une intention spéculative du vendeur ou d'un usage agricole de la parcelle mais à celle de son ouverture à l'urbanisation. La SAS Lionheart ne démontre ni même n'allègue que les parcelles en cause étaient déjà pourvues, avant la modification du plan local d'urbanisme de la Métropole de Lyon, des aménagements nécessaires à la construction les rendant immédiatement constructibles. Dès lors, c'est sans erreur de qualification juridique des faits que l'administration a estimé que les quatre parcelles cédées avaient été rendues constructibles par la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la Métropole de Lyon et assujetti les cessions litigieuses à la taxe prévue par l'article 1605 nonies du code général des impôts.

En ce qui concerne l'assiette de la taxe prévue à l'article 1605 nonies du code général des impôts :

5. Aux termes des II et III de l'article 1605 nonies du code général des impôts : « *II. – La taxe est assise sur un montant égal au prix de cession défini à l'article 150 VA, diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes ou, à défaut, de la valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant d'après une déclaration détaillée et estimative des parties, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. / (...). III. – La taxe ne s'applique pas : 2° Lorsque le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition ou la valeur vénale, définis au II, est inférieur à 10. IV. – Le taux de la taxe est de 5 % lorsque le rapport entre le prix de cession du terrain et le prix d'acquisition ou la valeur vénale définis au II est supérieur à 10 et inférieur à 30. Au-delà de cette limite, la part de la plus-value restant à taxer est soumise à*

*un taux de 10 % /. (...) ». Aux termes de l'article 150 VB du même code : « (...) II. – Le prix d'acquisition est, sur justificatifs, majoré : / 1° De toutes les charges et indemnités mentionnées au deuxième alinéa du I de l'article 683 ; / 2° Des frais afférents à l'acquisition à titre gratuit définis par décret ; / 3° Des frais afférents à l'acquisition à titre onéreux définis par décret, que le cédant peut fixer forfaitairement à 7, 5 % du prix d'acquisition dans le cas des immeubles à l'exception de ceux détenus directement ou indirectement par un fonds de placement immobilier mentionné à l'article 239 nonies ; / 4° Des dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration, supportées par le vendeur et réalisées par une entreprise depuis l'achèvement de l'immeuble ou son acquisition si elle est postérieure, lorsqu'elles n'ont pas été déjà prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu et qu'elles ne présentent pas le caractère de dépenses locatives. Lorsque le contribuable, qui cède un immeuble bâti plus de cinq ans après son acquisition, n'est pas en état d'apporter la justification de ces dépenses, une majoration égale à 15 % du prix d'acquisition est pratiquée. Cette majoration n'est pas applicable aux cessions d'immeubles détenus directement ou indirectement par un fonds de placement immobilier mentionné à l'article 239 nonies (...) ».*

6. La société soutient que la base imposable de cette taxe doit être composée uniquement de la plus-value effectivement réalisée, calculée en prenant en compte le prix d'acquisition tel que défini par l'article 150 VB du code général des impôts, son assiette étant en tous points semblable à celle de l'impôt sur le revenu afférent aux plus-values immobilières.

7. Si l'article 1605 nonies du code général des impôts définit le prix de cession à prendre en compte par renvoi à l'article 150 VA du même code relatif à l'assiette de l'impôt sur le revenu correspondant aux plus-values immobilières, il précise expressément que le prix d'acquisition à retenir pour définir l'assiette de cette taxe s'entend de celui stipulé dans l'acte ou, à défaut, de la valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant. Dès lors, la société requérante n'est pas fondée à soutenir que le prix d'acquisition doit, pour le calcul de l'assiette de cette taxe, être retenu conformément à l'article 150 VB du code général des impôts, auquel l'article 1605 nonies du même code ne renvoie pas.

8. Par voie de conséquence, le moyen tiré de ce que le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition, calculé sur la base de la plus-value effectivement réalisée prenant en compte les dépenses engagées par la société requérante, est inférieur à 10, doit être écarté. La SAS Lionheart n'est donc pas fondée à soutenir que les cessions litigieuses relèvent du champ de l'exonération prévue par l'article 1605 nonies III 2° du code général des impôts.

9. Il résulte de l'ensemble de ce qui précède que les conclusions à fin de restitution et de réduction présentées par la SAS Lionheart doivent être rejetées.

#### **Sur les frais liés au litige :**

10. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que l'Etat, qui n'a pas la qualité de partie perdante, verse à la SAS Lionheart une somme que celle-ci réclame au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens.

DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : La requête de la SAS Lionheart est rejetée.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié à la SAS Lionheart et au directeur régional des finances publiques d’Auvergne-Rhône-Alpes et du département du Rhône.

Délibéré après l'audience du 18 mai 2021, à laquelle siégeaient :  
M. Clément, président,  
Mme Lacroix, première conseillère,  
Mme Sautier, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 1<sup>er</sup> juin 2021.

La rapporteure,

Le président,

M. Sautier

M. Clément

La greffière,

T. Andujar

La République mande et ordonne au ministre de l’économie, des finances et de la relance en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l’exécution de la présente décision.

Pour expédition,  
Un greffier,