

CAA de BORDEAUX, 3ème chambre, 02/07/2026, 24BX01396, Inédit au recueil Lebon

Mormons / Saints des derniers jours

Jurisprudence administrative (CE, TA, CAA)

Date 02/07/2026

Juridiction / Nature CETAT

URL Légifrance <https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000054387748>

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience. Ont été entendus au cours de l'audience publique : - le rapport de Mme Gaillard, - et les conclusions de M. [...] . n'établit pas, en se bornant à produire la copie des conventions et un extrait du journal des ventes de la société Procodom de l'exercice 2015, sur lequel aucune des sociétés n'apparaît, que ces dernières [...]

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

M. C... B... a demandé au tribunal administratif de Poitiers de prononcer la décharge de la cotisation supplémentaire d'impôt sur le revenu à laquelle il a été assujetti au titre de l'année 2016, pour un montant total de 35 621 euros en droits, majorations et intérêts de retard.

Par un jugement n° 2202956 du 9 avril 2024, le tribunal administratif de Poitiers a rejeté sa demande.

Procédure devant la cour :

Par une requête sommaire et un mémoire complémentaire, enregistrés les 7 et 11 juin 2024, M. B..., représenté par Me Vautrin, demande à la cour :

- 1°) d'annuler ce jugement du tribunal administratif de Poitiers du 9 avril 2024 ;
- 2°) de prononcer la décharge de la cotisation supplémentaire à l'impôt sur le revenu à laquelle il a été assujetti au titre de l'année 2016 en droits, majorations et intérêts de retard ;
- 3°) de mettre à la charge de l'Etat la somme de 2 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

S'agissant de la régularité du jugement attaqué :

- il est insuffisamment motivé quant à la réponse au moyen tiré de la violation du IV de l'article 199 undecies C du code général des impôts.

S'agissant du bien-fondé du jugement attaqué :

- la réponse aux observations du contribuable est insuffisamment motivée, en méconnaissance de l'article 57 du livre des procédures fiscales ; l'administration n'atteste pas lui avoir communiqué la réponse aux observations qu'il a présentées en réponse à la rectification envisagée ;
- les cinq SCI dans lesquelles il est associé ont investi intégralement le produit de la souscription dans le délai de dix-huit mois à compter de la date de clôture de la souscription, intervenue le 31 décembre 2014 ; les conventions " de maîtrise d'ouvrage délégué et mandat de recherche et

d'acquisition de terrain " qu'elles ont signées avec la société Procodom le 2 septembre 2015 caractérisent l'investissement intégral du produit de la souscription selon un plan de versement irrévocable faisant la loi des parties ;

- les critères matériels de réalisation immobilière tels que les fondations et l'achèvement à compter de la clôture de la souscription ont été introduits dans le IV de l'article 199 undecies C en vigueur à compter du 1er janvier 2015 et ne lui sont donc pas opposables ; en exigeant la réalisation d'investissements matériels dans le délai de dix-huit mois, l'administration a violé les dispositions alors applicables du IV de l'article 199 undecies C du code général des impôts.

Par un mémoire en défense, enregistré le 20 novembre 2024, le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique conclut au rejet de la requête.

Il soutient que les moyens invoqués ne sont pas fondés.

Par une ordonnance du 9 décembre 2025, la clôture d'instruction a été fixée au 9 février 2026.

Un mémoire enregistré le 3 juin 2026 a été présenté pour M. B... représenté par Me Vautrin.

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 Gaillard,
- et les conclusions de M. Duplan, rapporteur public,

Considérant ce qui suit :

1. M. C... B... a fait l'objet d'un contrôle sur pièces portant sur ses revenus de l'année 2016. Par une proposition de rectification du 20 juillet 2022, le service l'a informé de son intention de remettre en cause le crédit d'impôt, d'un montant de 30 480 euros, dont il avait bénéficié, sur le fondement de l'article 199 undecies C du code général des impôts, à raison du montant investi, en 2014, pour l'acquisition de parts de sociétés civiles immobilières (SCI) constituées pour acquérir des biens immobiliers en Martinique dans le cadre de la loi dite " Girardin Sociale ". Estimant que

M. B... ne remplissait pas les conditions prévues par ces dispositions, l'administration fiscale, par une proposition de rectification du 16 décembre 2019, lui a notifié une cotisation supplémentaire à l'impôt sur le revenu, au titre de l'année 2014, à hauteur de 30 480 euros en droits, 3 048 euros en majorations et 2 093 euros en intérêts de retard. M. B... relève appel du jugement du 9 avril 2024 par lequel le tribunal administratif de Poitiers a rejeté sa demande tendant à la décharge de cette imposition supplémentaire en droits, pénalités et intérêts de retard

Sur la régularité du jugement attaqué :

2. Il résulte des termes du jugement attaqué, et plus précisément de ses points 4 et 5, que le tribunal a précisé " qu'hormis la signature entre les SCI Jezivivan, Oliere, Jean Baptiste, Negrobar et Atemoya LS et la société Procodom, le 2 septembre 2015, de cinq contrats intitulés " convention de maîtrise d'ouvrage déléguée et mandat de recherche et d'acquisition de terrain ", aucun élément versé aux débats ne permet d'établir que ces sociétés civiles auraient effectivement versé 90 000 euros chacune dans le cadre de l'exécution de ces contrats " et en a déduit que, " ces SCI ne peuvent être regardées comme ayant investi, dans le délai de dix-huit mois, le capital souscrit en vue de la construction d'un logement neuf dans les départements d'outremer, conformément aux dispositions précitées du code général des impôts ". Ce faisant, le tribunal a suffisamment motivé la réponse au moyen tiré de la violation de l'article 199 undecies C du code général des impôts qu'il a cité au point 2 du jugement attaqué.

Sur le bien-fondé du jugement attaqué :

En ce qui concerne la régularité de la procédure d'imposition :

3. Aux termes de l'article L. 57 du livre des procédures fiscales : " L'administration adresse au contribuable une proposition de rectification qui doit être motivée de manière à lui permettre de formuler ses observations ou de faire connaître son acceptation. /(...) Lorsque l'administration rejette les observations du contribuable sa réponse doit également être motivée ".

4. Il résulte de l'instruction qu'à l'issue de l'examen de sa déclaration au titre de l'année 2014, l'administration a adressé le 16 décembre 2019 à M. B... une proposition de rectification qui a été retournée au service avec la mention " pli non réclamé ", le pli ayant été avisé le 18 décembre 2019, et qu'une copie lui a été envoyée par courrier simple le 24 novembre 2020. Si le requérant soutient qu'il n'a pas reçu la " réponse aux observations du contribuable " et en demande copie

dans la présente instance, il ne résulte pas de l'instruction que M. B... aurait présenté des observations à la suite de la notification de la proposition de rectification du 16 décembre 2019. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 57 du livre des procédures fiscales ne peut qu'être écarté et la demande de production de la réponse de l'administration ne peut qu'être rejetée.

En ce qui concerne le bien-fondé de l'imposition :

5. Aux termes du I de l'article 199 undecies C du code général des impôts, dans sa rédaction applicable au litige : " I. - Les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu à raison de l'acquisition ou de la construction de logements neufs dans les départements d'outre-mer (...). IV. - La réduction d'impôt est également acquise au titre des investissements réalisés par une société civile de placement immobilier régie par les articles L. 214-114 et suivants du code monétaire et financier ou par toute autre société mentionnée à l'article 8 du présent code, à l'exclusion des sociétés en participation, dont les parts ou les actions sont détenues, directement ou par l'intermédiaire d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, par des contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B, dont la quote-part du revenu de la société est soumise en leur nom à l'impôt sur le revenu (...). Dans ce cas, la réduction d'impôt est pratiquée par les associés ou membres dans une proportion correspondant à leurs droits dans la société au titre de l'année au cours de laquelle les parts ou actions sont souscrites. Lorsque l'investissement revêt la forme de la construction d'un immeuble ou de l'acquisition d'un immeuble à construire, la réduction d'impôt ne s'applique que si la société qui réalise l'investissement s'engage à achever les fondations de l'immeuble dans les deux ans qui suivent la clôture de la souscription et à achever l'immeuble dans les deux ans qui suivent la date d'achèvement des fondations. (...) La réduction d'impôt, qui n'est pas applicable aux parts ou actions dont le droit de propriété est démembré, est subordonnée à la condition que 95 % de la souscription serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application du présent article sont réunies. L'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses parts ou actions jusqu'au terme de la location prévue au 1° du I. Le produit de la souscription doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci. / V.- La réduction d'impôt fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle : 1° Les conditions

mentionnées au I ou, le cas échéant, au IV ne sont pas respectées (...) ".

6. Il résulte de ces dispositions, lesquelles, compte tenu de leur caractère dérogatoire, doivent recevoir une interprétation stricte, que la réduction d'impôt sur le revenu qu'elles prévoient porte sur l'acquisition ou la construction de logements neufs dans les départements d'outre-mer. Cette réduction d'impôt peut être acquise, en particulier, au titre des investissements réalisés par une société mentionnée à l'article 8 du code général des impôts, dont le contribuable a acquis des titres en pleine propriété. Dans ce cas, le produit de la souscription de ces titres doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci. Dans tous les cas, l'investissement ne peut que revêtir la forme de la construction ou de l'acquisition d'un immeuble d'habitation.

7. En vertu des règles gouvernant l'attribution de la charge de la preuve devant le juge administratif, applicables sauf disposition contraire, il incombe, en principe, à chaque partie d'établir les faits nécessaires au succès de sa prétention. Toutefois, les éléments de preuve qu'une seule partie est en mesure de détenir, ne sauraient être réclamés qu'à celle-ci. Il appartient au juge de l'impôt d'apprécier au terme de son instruction si le contribuable remplit les conditions pour bénéficier du crédit d'impôt institué par l'article 199 undecies C du code général des impôts.

8. Pour remettre en cause la réduction d'impôt prévue par l'article 199 undecies C du code général des impôts, l'administration fiscale a estimé que les SCI Jezivivan, Oliere, Jean Baptiste, Negrobar et Atemoya LS, dont le requérant avait acquis une partie du capital, ne pouvaient être regardées comme ayant réalisé au titre de l'année 2014 un investissement éligible au dispositif prévu à cet article en relevant en particulier qu'elles n'avaient pas respecté le critère lié à l'investissement du produit de la souscription dans les dix-huit mois de sa clôture dès lors que les fonds n'avaient pas été versés à la société Procodom.

9. Pour contester cette appréciation et les impositions mises en conséquence à sa charge, M. B... fait valoir que la condition tenant à l'investissement du produit de la souscription dans le délai de dix-huit mois suivant la clôture de celle-ci doit être regardée comme remplie dès lors que chacune des cinq SCI a conclu le 2 septembre 2015 avec la société Procodom une " convention de maîtrise d'ouvrage délégué et mandat de recherche et d'acquisition de terrain " pour réaliser une villa de type F4 prévoyant le versement immédiat au maître d'ouvrage délégué d'une somme équivalente à

36 % du prix convenu de 250 000 euros, soit 90 000 euros, cette somme représentant plus de 95 % du montant de la souscription, et que la société Procodom a conclu dès le 2 septembre 2015 une convention de maîtrise d'ouvrage déléguée comportant un mandat de commercialisation avec la société civile de construction-vente (SCCV) BC Réunion Sainte Clotilde, les terrains ayant été acquis, les permis de construire ayant été sollicités dès le mois d'août 2016 et les villas ayant été construites et achevées en 2018.

10. Toutefois, alors que cette convention du 2 septembre 2015, conclue entre chacune des cinq SCI, représentées par leur gérant-associé, M. D... de A... de E..., et la société Procodom, présidée par M. A... de E..., prévoit que la société Procodom a notamment pour mission de procéder, pour le compte des SCI, à la recherche et à l'acquisition des terrains, à leur aménagement et à la réalisation des travaux de construction des villas, il résulte de l'instruction, d'une part, que les différents terrains, objet des actes de vente notariés produits, ont été acquis par les cinq SCI sans qu'il ne soit fait mention de l'intervention de la société Procodom et, d'autre part que, M. B... n'établit pas, en se bornant à produire la copie des conventions et un extrait du journal des ventes de la société Procodom de l'exercice 2015, sur lequel aucune des sociétés n'apparaît, que ces dernières lui auraient effectivement versé chacune le produit des souscriptions soit la somme de 90 000 euros à la date du 30 juin 2015. Dès lors, c'est à bon droit et sans ajouter de critère non prévu par la loi, que l'administration a estimé que M. B... ne remplissait pas les conditions requises par les dispositions du IV de l'article 199 undecies C pour bénéficier de la réduction d'impôt.

11. Il résulte de ce qui précède que M. B... n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Poitiers a rejeté sa demande.

Sur les frais liés au litige :

12. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de l'Etat la somme que demande M. B..., partie perdante, au titre des frais exposés par lui et non compris dans les dépens.

DÉCIDE :

Article 1er : La requête de M. B... est rejetée.

Article 2 : Le présent arrêt sera notifié à M. C... B... et au ministre de l'action et des comptes publics.

Copie en sera adressée à la direction de contrôle fiscal sud-ouest.

Délibéré après l'audience du 11 juin 2026, à laquelle siégeaient :

Mme Butéri, présidente de chambre,

M. Gueguein, président assesseur,

Mme Gaillard, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 2 juillet 2026.

Le rapporteur,

C. GAILLARDLa présidente,

K. BUTERI

La greffière,

A. DETRANCHANT

La République mande et ordonne au ministre de l'action et des comptes publics en ce qui le concerne ou à tous commissaires 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.

2

N° 24BX01396

RÉFÉRENCE

CETAT, 2 juillet 2026. Disponible sur Légifrance :

<https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000054387748> (consulté le 29 août 2026).