

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE**

N°1501097

M. B... A...

M. Antoine Berrivin
Rapporteur

Mme Stéphanie Lambing
Rapporteur public

Audience du 26 avril 2016
Lecture du 10 mai 2016

19-04-01-02-05-03

C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif
de Châlons-en-Champagne

(3^{ème} chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 3 juin 2015 et le 20 avril 2016, M. B...A..., représenté par MeC..., demande au Tribunal, dans le dernier état de ses écritures, de :

1°) prononcer la décharge de la cotisation d'impôt sur le revenu, correspondant à une plus-value immobilière, qui a été mise à sa charge au titre de l'année ;

2°) mettre à la charge de l'Etat la somme de 600 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- il établit qu'il a accompli toutes les diligences pour vendre sa maison ;
- la mise en vente de sa maison d'habitation est intervenue sur un marché immobilier en crise ;
- alors que la doctrine admet qu'un délai de vente de deux ans n'est pas excessif, il a signé un compromis de vente le 23 mai 2011 ;

Par un mémoire en défense, enregistré le 21 janvier 2016, le directeur départemental des finances publiques de l'Aube conclut au rejet de la requête ;

Il soutient qu'aucun des moyens de la requête n'est fondé.

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 M. Berrivin,
- les conclusions de Mme Lambing, rapporteur public,
- et les observations de M.A..., requérant.

Une note en délibéré présentée par MeC..., représentant M.A..., a été enregistrée le 28 avril 2016.

Une note en délibéré présentée par M.A..., a été enregistrée le 29 avril 2016.

Sur l'application de la loi fiscale :

1. Considérant qu'aux termes de l'article 150 U du code général des impôts : « *I. - (...) les plus-values réalisées par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter, lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens, sont passibles de l'impôt sur le revenu (...). / II. - Les dispositions du I ne s'appliquent pas aux immeubles, aux parties d'immeubles ou aux droits relatifs à ces biens : / 1° Qui constituent la résidence principale du cédant au jour de la cession (...)* » ;

2. Considérant que, pour l'application de ces dispositions, un immeuble ne perd pas sa qualité de résidence principale du cédant au jour de la cession du seul fait que celui-ci a libéré les lieux avant ce jour, à condition que le délai pendant lequel l'immeuble est demeuré inoccupé puisse être regardé comme normal ; qu'il en va ainsi lorsque le cédant a accompli les diligences nécessaires, compte tenu des motifs de la cession, des caractéristiques de l'immeuble et du contexte économique et réglementaire local, pour mener à bien cette vente dans les meilleurs délais à compter de la date prévisible du transfert de sa résidence habituelle dans un autre lieu ;

3. Considérant que M. A...a vendu, le 23 août 2012, une maison d'habitation située ...) pour un prix de 168 000 euros ; que la vente a été soumise à la plus-value immobilière ; que M. A...soutient que la vente a porté sur une maison qui constituait sa résidence principale jusqu'au 31 décembre 2008 ; que s'il affirme l'avoir mise en vente avant même son changement de domicile, il ne l'établit toutefois pas alors qu'il a signé seulement le 3 mars 2011 le premier mandat de mise en vente et même s'il produit des carnets relatant, de manière exhaustive, les visites qu'il a reçues suite à la pose d'un panneau sur sa maison ; que dès lors que M. A...n'atteste avoir accompli les diligences pour vendre son bien que plus de deux ans après avoir quitté son domicile, il ne peut pas se prévaloir de la circonstance que le marché immobilier aurait été défavorable et que le compromis de vente signé le 4 mars 2011 prouverait que le prix demandé correspondait au marché immobilier ; que l'administration, qui a d'ailleurs établi l'imposition litigieuse conformément à l'acte authentique, a pu, à bon droit, refuser à M. A...l'avantage fiscal prévu par les dispositions précitées de l'article 150 U du code général des

impôts ;

Sur l'application de la doctrine administrative :

4. Considérant que M. A...n'entre pas, en tout état de cause, dans les prévisions de l'instruction publiée sous le numéro D... qui étend à deux ans le délai de vente d'un immeuble alors qu'il ne justifie pas avoir accompli les diligences nécessaires pour mettre en vente sa maison d'habitation dès qu'il s'est installé dans sa nouvelle résidence principale ;

5. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que la requête de M. A...doit être rejetée, y compris ses conclusions présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

DECIDE :

Article 1^{er} : la requête de M. A...est rejetée.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié à M. B... A...et au directeur départemental des finances publiques de l'aube.

Délibéré après l'audience du 26 avril 2016, à laquelle siégeaient :

M. Louis, président,
M. Berrivin, premier conseiller,
M. Berthou, premier conseiller.

Lu en audience publique le 10 mai 2016.

Le rapporteur,
signé
A. BERRIVIN

Le greffier,
Signé
N. MANZANO

Le président,
signé
J.-J. LOUIS