

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

**N°1501509**

---

M. et Mme C... B...

---

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<sup>ème</sup> chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 27 juillet 2015 et le 21 avril 2016, M. et Mme B..., représentés par Me A..., demandent au Tribunal de les décharger de la cotisation supplémentaire d'impôts sur le revenu qui a été mise à leur charge au titre de l'année 2012 ;

Ils soutiennent que :

- la vente portait sur leur ancienne résidence principale ;
- le marché immobilier en Haute-Marne explique le délai de 26 mois entre la mise en vente et la vente ;
- le prix initialement demandé n'était pas excessif compte-tenu des caractéristiques particulières de la propriété.

Par un mémoire en défense, enregistré le 26 janvier 2016, la directrice départementale des finances publiques de la Haute-Marne conclut au rejet de la requête.

Elle 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,
- et les conclusions de Mme Lambing, rapporteur public ;

1. Considérant que M. et Mme B...avaient mis en vente le 23 janvier 2008 une maison d'habitation située à Percey-sous-Montomentier (Haute-Marne) pour un prix de 250 000 euros ; que cette maison a été vendue, le 2 mars 2012, pour un prix de 183 000 euros ; que les requérants ont déclaré établir leur résidence principale à Cusey (Haute-Marne) le 1<sup>er</sup> janvier 2010 ; que l'administration a remis en cause l'exonération des plus-values applicables aux cessions d'immeubles affectés à l'habitation principale prévu par le II de l'article 150 U du code général des impôts ;

2. 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 (...)* » ;

3. 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 ;

4. Considérant qu'il résulte de l'instruction, qu'alors qu'ils ont déclaré leur changement de domicile le 1<sup>er</sup> janvier 2010, M. et Mme B...ont mis en vente dès le 23 janvier 2008 leur maison d'habitation d'une superficie supérieure à 200 mètres carrés, l'administration fiscale soutenant que la surface de ladite maison était de 160 m<sup>2</sup> ; que cette maison, composée de trois chambres, d'un bureau, de deux salle de bain, d'un salon avec boiseries et d'une salle à manger avec cheminée, est édifée sur un terrain de près de 2000 m<sup>2</sup>, doté d'une source, bénéficie d'une vue sur la vallée de la Vingeanne et est située dans le village de Percey-sous-Montomentier (Haute-Marne) commune isolée et dépourvue de commerce et de service ; que, selon l'administration, la maison est restée inoccupée pendant 26 mois ; que si l'administration estime que les vendeurs ont surestimé la valeur de leur bien au regard du marché, elle a relevé qu'entre le 1<sup>er</sup> janvier 2008 et le 2 mars 2012, huit ventes de maison ont été réalisées pour un prix entre 245 000 et 255 000 euros ; que durant ces quatre années, seules deux de ces huit ventes portaient sur des propriétés situées en campagne ; que le prix de vente au mètre carré était respectivement de 1 159 euros et de 1 504 euros pour les propriétés de Blumeray et de Faverolles, communes rurales du département de la Haute-Marne ; que le prix initialement demandé par M. et Mme B...était de 1 562 euros par mètre carré mais il avait été réduit à 1 218 euros par mètre carré en avril 2010 ; que si le prix fixé au début de l'année 2008 était excessif, les contribuables l'ont diminué dans un délai raisonnable alors qu'ils affirment, sans d'ailleurs être contredits, que la crise immobilière de 2008 a entravé les perspectives de ventes ; que l'administration a fondé ses comparaisons sur un nombre très réduit de biens immobiliers alors que les caractéristiques de

l'habitation de M. et Mme B...montrent que cette propriété, qui, si elle ne présente pas un caractère remarquable, n'est pas pour autant une maison d'habitation dont le terrain d'implantation et les dimensions sont communes ; que l'administration ne conteste pas que le marché immobilier dans la Haute-Marne pour les propriétés situées en campagne reste étroit ; qu'ainsi, dans les circonstances de l'espèce, au regard des caractéristiques particulières du bien situé dans une commune isolée et de l'étroitesse du marché immobilier dans la Haute-Marne, le délai de 26 mois pendant lequel ce bien était demeuré inoccupé pouvait être regardé comme n'étant pas anormal ; que c'est donc à tort que l'administration a refusé à M. et Mme B...le bénéfice de l'exonération prévue par le 1° du II de l'article 150 U du code général des impôts ;

5. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que M. et Mme B...doivent être déchargés de la cotisation supplémentaire d'impôt sur le revenu et les contributions sociales à laquelle ils ont été assujettis au titre de l'année 2012 ;

### **DECIDE :**

Article 1<sup>er</sup> : M. et Mme B...sont déchargés de la cotisation supplémentaire d'impôt sur le revenu et les contributions sociales à laquelle ils ont été assujettis au titre de l'année 2012.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié à M. et Mme C... B...et à la directrice départementale des finances publiques de la Haute-Marne.

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 président,  
signé

J.-J. LOUIS

Le greffier,  
signé

N. MANZANO