

Conseil d'État**N° 393229****ECLI:FR:CECHR:2016:393229.20160928**

Inédit au recueil Lebon

10ème - 9ème chambres réunies

M. Timothée Paris, rapporteur

Mme Aurélie Bretonneau, rapporteur public

SCP BARADUC, DUHAMEL, RAMEIX, avocats

Lecture du mercredi 28 septembre 2016**REPUBLIQUE FRANCAISE****AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

Vu la procédure suivante :

La société Akerys promotion a demandé au tribunal administratif de Montreuil de prononcer la décharge des rappels de taxe sur la valeur ajoutée mis à sa charge au titre de la période du 1er juillet 2008 au 30 juin 2009, et des pénalités correspondantes, ainsi que le rétablissement du crédit de taxe sur la valeur ajoutée dont elle était bénéficiaire au titre de cette même période. Par un jugement, n° 1303862 du 15 décembre 2014, le tribunal a rejeté ces demandes.

Par un arrêt n° 14VE03514 du 7 juillet 2015, la cour administrative d'appel de Versailles a rejeté l'appel de la société Akerys promotion contre ce jugement.

Par un pourvoi sommaire, un mémoire complémentaire et un mémoire en réplique, enregistrés les 4 septembre et 13 novembre 2015 et le 13 avril 2016 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, la société Akerys promotion demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler cet arrêt ;

2°) réglant l'affaire au fond, de faire droit à son appel ;

3°) de mettre à la charge de l'Etat la somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

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

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de M. Timothée Paris, maître des requêtes,

- les conclusions de Mme Aurélie Bretonneau, rapporteur public ;

La parole ayant été donnée, avant et après les conclusions, à la SCP Baraduc, Duhamel, Rameix, avocat de la société Akerys Promotion ;

Considérant ce qui suit :

1. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que la société Akerys promotion exerce une activité de promotion immobilière consistant à vendre, en l'état futur d'achèvement, à des investisseurs locatifs ou à des accédants à la propriété, des immeubles qu'elle fait construire. Cette société propose, en accompagnement du contrat de vente, une garantie dite " de vacuité " en vertu de laquelle elle s'engage à verser aux acquéreurs n'ayant pu trouver immédiatement un locataire, pendant une durée maximale de six mois, une somme correspondant au loyer qui aurait été perçu en cas de location du bien. La société Akerys promotion subordonne néanmoins le bénéfice de cette garantie à la condition que l'acquéreur confie la gestion de son bien immobilier à un gestionnaire agréé par elle-même. A compter de l'exercice 2009, et à titre de régularisation pour l'exercice 2008, la société a estimé que les sommes qu'elle versait au titre de la mise en oeuvre de cette garantie " de vacuité " revêtaient la nature de réductions de prix, au sens du 1° du II de l'article 267 du code général des impôts, et a réduit à due concurrence le montant de ses bases imposable à la taxe sur la valeur ajoutée. A la suite d'une vérification de comptabilité de la société Akerys portant, en matière de taxe sur la valeur ajoutée, sur la période du 1er juillet 2008 au 30 juin 2009, l'administration fiscale a regardé les sommes versées par cette société au titre de la garantie " de vacuité " non comme des réductions de prix mais comme la contrepartie d'une prestation de service rendue à cette société par les acquéreurs et consistant, pour ces derniers, dans le choix de faire appel à un gestionnaire agréé. L'administration en a déduit qu'il y avait lieu de remettre en cause la soustraction des sommes correspondantes des bases de taxe sur la valeur ajoutée de la société. Les impositions en litige procèdent, en droits et majorations, de ces rectifications.

2. L'article 256 du code général des impôts prévoit que sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée les livraisons de biens et les prestations de services effectuées à titre onéreux par un assujetti agissant en tant que tel. En application du a du 1 de l'article 266 du même code, la base d'imposition est constituée, pour les prestations de services, " par toutes les sommes, valeurs, biens ou services reçus ou à recevoir par le fournisseur ou le prestataire en contrepartie de ces opérations, de la part de l'acheteur, du preneur ou d'un tiers, y compris les subventions directement liées au prix de ces opérations ". Aux termes de l'article 267 du même code : " (...) II. Ne sont pas à comprendre dans la base d'imposition : / 1° Les escomptes de caisse, remise, rabais, ristournes et autres réductions de prix consenties directement aux clients (...) ".

3. Pour juger que les sommes versées par la société Akerys aux acquéreurs des immeubles qu'elle avait fait construire en exécution de la garantie " de vacuité " ne revêtaient pas la nature d'une réduction de prix consentie à ses clients, et ne pouvaient par suite être déduites des bases de taxe sur la valeur ajoutée de cette société, la cour s'est fondée sur ce qu'il résultait des termes dans lesquels était stipulée cette garantie que celle-ci était la contrepartie indissociable de l'engagement pris par l'acquéreur de confier la gestion locative de son bien à un gestionnaire agréé par la société requérante. Elle en a déduit que les sommes correspondantes rémunéraient une prestation de service réalisée à titre onéreux par l'acquéreur. Alors qu'une garantie de loyer constitue, en principe, une modalité de réalisation de la vente de l'immeuble de nature à entraîner, à concurrence des sommes versées en exécution de cette garantie, une réduction du prix d'acquisition initialement stipulé ainsi que, par voie de conséquence, de la taxe sur la valeur ajoutée correspondante, la cour, en jugeant que les sommes versées en exécution d'une telle

garantie constituaient, en l'espèce, la rémunération d'une prestation de service rendues par l'acquéreur au vendeur, sans rechercher si le choix imposé à l'acquéreur de faire appel à un gestionnaire agréé par le vendeur bénéficiait directement à celui-ci, a insuffisamment caractérisé l'existence un lien direct entre le service rendu et la contrepartie reçue et, par suite, l'existence d'une prestation de service. Elle a ainsi entaché son arrêt d'erreur de droit. Celui-ci doit, dès lors, être annulé.

4. Il résulte de ce qui précède que la société Akerys promotion est fondée à demander l'annulation de l'arrêt qu'elle attaque. Il y a lieu de mettre à la charge de l'Etat une somme de 3 000 euros au titre des frais exposés par la société Akerys promotion et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1er : L'arrêt de la cour administrative d'appel de Versailles du 7 juillet 2015 est annulé.

Article 2 : L'affaire est renvoyée à la cour administrative d'appel de Versailles.

Article 3 : L'Etat versera à la société Akerys promotion une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : La présente décision sera notifiée à la société Akerys promotion et au ministre de l'économie et des finances.
