

**Cour de cassation
chambre commerciale**

N° de pourvoi: 16-25192

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Non publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Riffault-Silk (conseiller doyen faisant
fonction de président), président

Me Haas, SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et
Robillot, avocat(s)

Rejet

Audience publique du mercredi 16 mai 2018

LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique, pris en ses première, deuxième et cinquième branches :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 11 août 2016), qu'ayant fait l'acquisition d'un lot-volume d'un ensemble immobilier, la SCI Badala a demandé à bénéficier des dispositions de l'article Lp. 290-1, I, a) du code des impôts de Nouvelle-Calédonie limitant le montant des droits d'enregistrement au paiement du droit fixe prévu par l'article R. 270 du même code ; qu'après rejet de sa demande, la SCI Badala a assigné le Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie en annulation de cette décision et en remboursement des droits d'enregistrement dont elle s'était acquittée ;

Attendu que la SCI Badala fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes alors, selon le moyen :

1°/ que l'exonération fiscale prévue à l'article Lp. 290-1 du code des impôts de Nouvelle-Calédonie concerne l'ensemble des mutations ayant pour objet les immeubles ayant vocation à constituer l'assiette foncière d'un programme immobilier locatif financé avec l'aide fiscale métropolitaine dans le secteur du logement intermédiaire sous conditions de loyer et de ressources ; qu'un lot-volume constitue l'assiette foncière d'un programme immobilier ; que, dès lors, en limitant la portée de l'exonération fiscale aux seules mutations portant sur des terrains à bâtir, la cour d'appel a violé, par fausse application, l'article Lp. 290-1 du code des impôts de Nouvelle-Calédonie ;

2°/ que l'exonération fiscale prévue à l'article Lp. 290-1 du code des impôts de Nouvelle-Calédonie concerne l'ensemble des mutations ayant pour objet les immeubles ayant vocation à constituer l'assiette foncière d'un programme immobilier locatif financé avec l'aide fiscale métropolitaine dans le secteur du logement intermédiaire sous conditions de loyer et de

ressources ; qu'en considérant, pour exclure l'application de cette exonération aux mutations portant sur les lots-volume, que l'analyse civiliste admettant un lot-volume au titre de l'assiette foncière ne saurait s'appliquer au droit fiscal d'interprétation plus stricte, quand la notion de droit de superficie est appliquée en droit fiscal conformément au droit civil, la cour d'appel a violé les articles 552 du code civil et Lp. 290-1 du code des impôts de Nouvelle-Calédonie ;

3°/ qu'en considérant, pour exclure l'application de l'exonération prévue à l'article Lp. 290-1 du code des impôts de Nouvelle-Calédonie, aux mutations portant sur les lots-volume, que la loi de pays du 13 décembre 2013 a remplacé les termes « assiette foncière » par « terrains à bâtir » quand cette loi vise outre les terrains à bâtir, « les immeubles bâtis achevés ou en état futur d'achèvement, ce qui n'exclue pas les lots-volume, la cour d'appel a violé l'article Lp. 290-1 du code des impôts de Nouvelle-Calédonie ;

Mais attendu que le bénéfice des dispositions de l'article Lp. 290-1 du code des impôts de Nouvelle-Calédonie n'est ouvert, selon ce texte, qu'aux personnes morales qui acquièrent des immeubles ayant vocation à constituer l'assiette foncière d'un programme immobilier locatif ; qu'ayant constaté qu'il n'était pas prévu l'application de ce texte à l'acquisition de lots-volume d'un ensemble immobilier et retenu que l'intention du législateur, au regard du rapport de la section des finances du Conseil d'Etat consulté sur le projet de loi ayant instauré ces dispositions et du rapport du Gouvernement ayant précédé son adoption, était d'appliquer l'exonération aux acquisitions de terrains à bâtir, c'est à bon droit que la cour d'appel, abstraction faite des motifs surabondants critiqués par les deuxième et troisième branches, a écarté l'application de ces dispositions à l'acquisition réalisée par la SCI Badala ; que le moyen n'est pas fondé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le moyen, pris en ses troisième et quatrième branches, qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI Badala aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande et la condamne à payer au Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du seize mai deux mille dix-huit. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Y..., avocat aux Conseils, pour la société Badala

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR débouté la SCI Badala de toutes ses demandes ;

AUX MOTIFS QUE l'article Lp. 290-1 du code des impôts de la Nouvelle-Calédonie, dans sa version résultant de la loi de pays du 3 janvier 2008 applicable au présent litige définit les bénéficiaires du droit fixe prévu à l'article R. 270 comme « Les personnes morales qui acquièrent des immeubles ayant vocation à constituer l'assiette foncière d'un programme immobilier locatif

financé avec l'aide fiscale métropolitaine dans le secteur du logement intermédiaire sous conditions de loyer et de ressources » ; que la question posée tient au point de savoir si une opération d'acquisition d'un lot-volume peut être assimilée au sens de ce texte, à l'acquisition d'immeubles ayant vocation à constituer l'assiette foncière d'un programme immobilier locatif ; que ni cet article ni aucune autre disposition de renvoi ne vise la notion de lot-volume; que le juge, en présence d'un texte qu'il juge imprécis doit recourir à l'interprétation et, prioritairement, rechercher l'intention du législateur au travers des travaux préparatoires ; que s'agissant, par ailleurs, de dispositions déroatoires, l'interprétation doit être restrictive; qu'il résulte du rapport de la section des finances du Conseil d'Etat consulté sur le projet de loi du pays que la proposition d'exonération était relative à l'acquisition « des terrains à bâtir » ; qu'il résulte ensuite clairement du rapport du Gouvernement devant le Congrès que l'exonération de droits concernait « les acquisitions de terrains destinés à être bâtis » ; qu'ainsi, la notion d'assiette foncière qui renvoie à la notion de terrain à bâtir, au regard des travaux préparatoires, ne saurait être étendue à la notion de lot-volume ; que l'analyse de nature civiliste du tribunal sur l'évolution des constructions immobilières et les ventes de propriété en volume ne peut être admise que dans le domaine du droit civil mais ne saurait être étendue, par assimilation, au droit spécial qu'est le droit fiscal dont la lecture et l'interprétation doivent, au contraire, être strictement entendues ; qu'au surplus, la modification ultérieure de ce texte par la loi de pays du 13 décembre 2013 où les termes « assiette foncière » ont été remplacés par « terrains à bâtir », modification effectuée suite aux litiges découlant de l'imprécision terminologique, démontre sans ambiguïté que l'intention du législateur était bien de s'en tenir à la notion de terrains à bâtir ;

ALORS 1°) QUE l'exonération fiscale prévue à l'article Lp. 290-1 du code des impôts de Nouvelle-Calédonie concerne l'ensemble des mutations ayant pour objet les immeubles ayant vocation à constituer l'assiette foncière d'un programme immobilier locatif financé avec l'aide fiscale métropolitaine dans le secteur du logement intermédiaire sous conditions de loyer et de ressources ; qu'un lot-volume constitue l'assiette foncière d'un programme immobilier ; que, dès lors, en limitant la portée de l'exonération fiscale aux seules mutations portant sur des terrains à bâtir, la cour d'appel a violé, par fausse application, l'article Lp. 290-1 du code des impôts de Nouvelle-Calédonie ;

ALORS 2°) QUE l'exonération fiscale prévue à l'article Lp. 290-1 du code des impôts de Nouvelle-Calédonie concerne l'ensemble des mutations ayant pour objet les immeubles ayant vocation à constituer l'assiette foncière d'un programme immobilier locatif financé avec l'aide fiscale métropolitaine dans le secteur du logement intermédiaire sous conditions de loyer et de ressources ; qu'en considérant, pour exclure l'application de cette exonération aux mutations portant sur les lots-volume, que l'analyse civiliste admettant un lot-volume au titre de l'assiette foncière ne saurait s'appliquer au droit fiscal d'interprétation plus stricte, quand la notion de droit de superficie est appliquée en droit fiscal conformément au droit civil, la cour d'appel a violé les articles 552 du code civil et Lp. 290-1 du code des impôts de Nouvelle-Calédonie ;

ALORS 3°) QU'en considérant, pour exclure l'application de l'exonération prévue à l'article Lp. 290-1 du code des impôts de Nouvelle-Calédonie aux mutations portant sur les lots-volume, qu'il résulte du rapport de la section des finances du Conseil d'Etat consulté sur le projet de loi du pays, que la proposition d'exonération n'est relative qu'à l'acquisition « des terrains à bâtir », quand ce rapport mentionnait également cette exonération « pour les mutations rendues nécessaires par le mécanisme de défiscalisation », la cour d'appel l'a dénaturé en méconnaissance du principe selon lequel le juge a l'obligation de ne pas dénaturer les éléments de la cause ;

ALORS 4°) QU'en considérant, pour exclure l'application de l'exonération prévue à l'article Lp. 290-1 du code des impôts de Nouvelle-Calédonie, aux mutations portant sur les lots-volume,

qu'il résulte du rapport du Gouvernement devant le Congrès que l'exonération concerne « les acquisitions de terrains destinés à être bâtis », quand ce rapport, destiné à expliciter les objectifs économiques et sociaux de cette loi, visait aussi les « programmes de logement », la cour d'appel l'a dénaturé en méconnaissance du principe selon lequel le juge a l'obligation de ne pas dénaturer les éléments de la cause ;

ALORS 5°) QU'en considérant, pour exclure l'application de l'exonération prévue à l'article Lp. 290-1 du code des impôts de Nouvelle-Calédonie, aux mutations portant sur les lots-volume, que la loi de pays du 13 décembre 2013 a remplacé les termes « assiette foncière » par « terrains à bâtir » quand cette loi vise outre les terrains à bâtir, « les immeubles bâtis achevés ou en état futur d'achèvement, ce qui n'exclue pas les lots-volume, la cour d'appel a violé l'article Lp. 290-1 du code des impôts de Nouvelle-Calédonie.