

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALEDONIE**

N° 1700450

SCI (...)

M. Quillévé
Président-rapporteur

M. Schnoering
Rapporteur public

Audience du 8 mars 2018
Lecture du 29 mars 2018

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Vu la procédure suivante :

Par une requête sommaire enregistrée le 22 décembre 2017, la SCI (...), représentée par son gérant, demande au tribunal :

1°) d'annuler la décision de rejet des services fiscaux du 30 octobre 2017 ;

2°) de prononcer la décharge des impositions supplémentaires à l'impôt sur les sociétés et à l'impôt sur le revenu des valeurs mobilières (IRVM) auxquelles elle a été assujettie tant en principal et intérêts qu'en pénalités ;

3°) condamner la direction des services fiscaux aux entiers dépens.

La SCI (...) soutient que :

- la SCI exerce une activité civile et le service a commis une erreur de droit en l'assujettissant de plein droit aux impôts dont sont passibles les sociétés exerçant une activité commerciale ;

- l'activité de promoteur immobilier est exclue des actes de commerce par nature ; de plus, le caractère commercial d'une opération suppose l'existence d'une intention spéculative laquelle n'est pas établie en l'espèce ; l'intention spéculative doit être établie au jour de la constitution de la société ; le fait que l'objet social d'une société civile ne démontre pas la volonté des associés de revendre les biens immobiliers acquis est un élément important permettant de démontrer l'absence d'intention spéculative ;

- la SCI a été initialement constituée dans le but de porter le programme locatif envisagé par Sofinor puis Nord Avenir via Sogenor II ; il résulte clairement de ses statuts que l'intention de la SCI était de conserver la parcelle de terrain nu sise à (...) pour y édifier un ensemble locatif ;

- ce n'est qu'en raison de l'absence de réponse à la demande de subvention préalablement au lancement des travaux de construction que les associés ont décidé de vendre en état de futur achèvement à des investisseurs privés les biens immobiliers construits ; ces ventes ont été réalisées au prix de revient des logements minoré du montant de la quote-part de la subvention perçue in fine par la SCI ; en l'absence d'intention spéculative l'opération ne peut être regardée comme une opération à caractère commercial et la SCI ne relève pas de plein droit de l'imposition à l'impôt sur les sociétés.

- l'absence d'intention spéculative est corroborée par le fait que la SCI n'a effectivement pas réalisé de bénéfice et surtout ne pouvait pas réaliser de bénéfice sur la vente du programme immobilier ;

- le coût prévisionnel élevé de construction ne permettait pas d'imputer une marge de promotion sur le prix de revient ; le coût constructif (hors frais et commission liés à la commercialisation) au mètre carré était de 315 941 francs CFP soit plus que le prix de revient plafond dans le cadre du dispositif de défiscalisation locale prévu par l'article Lp 136-II-2° du code des impôts pour l'année 2015 ;

- la décision de recourir à la vente en l'état de futur achèvement s'explique par l'opportunité liée à l'existence du dispositif d'incitation fiscale prévu par les dispositions de l'article Lp 136-II-2° du code des impôts et a permis de signer les marchés de travaux en octobre 2014 malgré l'absence de visibilité sur l'issue favorable ou non de la demande de subvention ; cette situation est corroborée par le fait que les logements ont été donnés à la location à un loyer très modéré en application des dispositions du code de l'habitat aidé de la province Nord relatives au locatif intermédiaire aidé (LIA) ; l'objectif social ne pouvait donc être atteint qu'en renonçant à tout bénéfice ;

- le 28 octobre 2016 la SCI a déposé sa déclaration fiscale pour l'exercice clos au 30 juin de l'année 2016 ; cette déclaration reprend exactement les montants mentionnés dans les états financiers de la SCI et le résultat net comptable est de – 15 126 270 francs CFP ; l'administration ne peut donc soutenir que la comptabilité n'a pas été dressée concomitamment à l'exercice auquel elle se rapporte ;

- à supposer que la société entre dans le champ des sociétés soumises aux impôts commerciaux, au titre de l'exercice en litige aucun impôt n'est dû dès lors que la SCI a réalisé une perte de – 15 126 270 francs CFP au titre de l'exercice 2016 ;

Un mémoire en défense a été enregistré le 19 février 2018 présenté par la Nouvelle Calédonie qui conclut au non lieu à statuer.

La Nouvelle-Calédonie fait valoir que par un avis de dégrèvement en date du 16 février 2018 le montant total des impositions en litige, soit la somme de 16 797 603 francs CFP, a été dégrevé.

Un mémoire a été enregistré le 5 mars 2018 présenté par la SCI (...), représentée par Me Marcou-Dorchies qui se désiste de sa requête.

Vu l'avis du 16 février 2018 prononçant un dégrèvement des impositions en litige pour un montant total de 16 797 603 francs CFP ;

- les autres pièces du dossier.

Vu :

- la loi organique n° 99-209 et la loi n° 99-210 du 19 mars 1999, relatives à la Nouvelle-Calédonie ;
- le code des impôts de la Nouvelle-Calédonie ;
- le code de justice administrative dans sa version applicable en Nouvelle-Calédonie.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Quillévéré, président-rapporteur,
- les conclusions de M. Schnoering, rapporteur public,
- les observations de Mme Autai, représentant la Nouvelle-Calédonie.

Considérant ce qui suit :

1. La SCI (...) déclare se désister de sa requête tendant à la décharge des impositions supplémentaires à l'impôt sur les sociétés et à l'impôt sur le revenu des valeurs mobilières (IRVM) auxquelles elle a été assujettie tant en principal et intérêts qu'en pénalités. Ce désistement est pur et simple et rien ne s'oppose à ce qu'il en soit donné acte.

D E C I D E :

Article 1^{er} : Il est donné acte du désistement de la requête de la SCI (...).