

Numéros / 2011 | 3

La résiliation anticipée d'un bail à construction entraîne la réintégration dans les revenus fonciers d'un bailleur de la valeur des constructions édifiées en vertu dudit bail

DÉCISION DE JUSTICE

[CAA Lyon, 5ème chambre – N° 09LY00087 – 03 février 2011 – C](#) 

INDEX

Mots-clés

Impôt sur le revenu, Bail à construction, Société civile immobilière, Revenus fonciers, Résiliation anticipée, Remise gratuite des constructions, Bénéfices sociaux, Cession

Rubriques

Fiscalité

TEXTE

Résumé

- ¹ L'administration fiscale a pu légalement réintégrer dans les revenus d'une société civile immobilière (SCI) la valeur des constructions édifiées par le preneur avec lequel elle a conclu un bail à construction, qui a été résilié de manière anticipée en raison de la cession simultanée des droits du bailleur et du preneur à un même acquéreur.
- ² Par acte du 20 janvier 1978, la SCI X., dont le requérant est le seul associé, a consenti un bail à construction, pour une durée fixée initialement à vingt ans, à la SA T., elle-même détenue à 99 % par le requérant, à charge pour cette dernière d'y édifier un immeuble à usage d'entrepôt. Au terme de ce bail, les constructions, travaux et aménagements effectués par le preneur resteront sa propriété durant la durée du bail et qu'à son expiration, « *toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants cause, tous les aménagements réalisés par le preneur sur le terrain loué, ainsi que toutes les améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du bailleur (...)* ».
- ³ Par un avenant au bail conclu en 1982, l'expiration normale du bail a été fixée au 31 décembre 2000. Par un acte du 7 avril 2000, le preneur, la SA T., a cédé à une autre SCI R., « *les biens et droit acquis par ladite société sur un bâtiment à usage d'entrepôt et de surface commerciale (...) érigé sur le terrain (...) appartenant à la SCI X.* ». Par le même acte, le bailleur, la SCI X., a cédé également à la SCI R. le terrain concerné, ainsi que les droits au bail sur le bâtiment érigé par la SA T. L'administration a estimé que cette cession simultanée des droits du bailleur et du preneur à un même acquéreur avait entraîné la résiliation anticipée du bail à construction et, en conséquence, la remise gratuite des constructions au bailleur, et a réintégré dans les revenus fonciers de la SCI X. la valeur desdites constructions.
- ⁴ La Cour juge qu'il résulte de l'acte de vente du 7 avril 2000 et notamment des prix convenus pour la cession de la propriété du terrain et des constructions dont il s'agit, que, alors même que ledit acte précisait que les parties entendaient « *vouloir que, par suite de la vente du bâtiment et du terrain d'assise de ce bâtiment, au profit du même acquéreur, le bail à construction s'éteigne par confusion* », la SCI X. et la SA T. ont nécessairement procédé à la résiliation du bail simultanément à la vente de ces biens immobiliers et qu'ainsi, à la date de cette cession, la SCI X. a bénéficié, en paiement du bail, de la remise des constructions édifiées sur le terrain donné à bail. Dans ces conditions, c'est par une exacte application des dispositions des articles 33 bis et 33 ter du code général des impôts que l'administration a réintégré dans les revenus de la SCI X. la valeur des constructions édifiées par la SA T. Elle a pu légalement, dans la catégorie des revenus fonciers et au titre de l'année 2000, imposer le requérant à raison de ce revenu, pour les bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans cette société.

DROITS D'AUTEUR

CC BY-NC-SA 4.0

[Numéros / 2011 | 3](#)