

[Numéros / 2014 | 1](#)

Imposabilité des sommes versées en exécution d'une promesse unilatérale de vente

DÉCISION DE JUSTICE

[CAA Lyon, 2ème chambre – N° 12LY02901 – 15 octobre 2013 – C+](#) [↗](#)

INDEX

Mots-clés

Revenus fonciers, Bail emphytéotique, Plus-values, Cession immobilière

Rubriques

Fiscalité

TEXTE

Résumé

- ¹ Si les sommes versées à un propriétaire en exécution d'une promesse unilatérale de vente ne sont pas imposables dans la catégorie des revenus fonciers, l'imposition dans une telle catégorie doit néanmoins être maintenue lorsqu'il résulte de l'instruction que les sommes en litige se rattachent en réalité à l'exécution d'un bail emphytéotique signé le même jour et portant sur le même terrain. En maintenant l'imposition dans la catégorie de revenus initialement retenue par l'administration par une qualification différente des sommes en litige, le juge se borne à écarter le moyen du requérant revendiquant le régime d'imposition des plus-values de cession de droits immobiliers. Ce faisant, le juge ne soulève pas un moyen d'ordre public et ne procède pas d'office à une substitution de motifs irrégulière en l'absence de demande de l'administration en ce sens.
- ² Les sommes versées à un propriétaire en exécution d'une promesse unilatérale de vente constituent le prix de l'exclusivité consentie, pour la période convenue, au bénéficiaire de la promesse et, par suite, la rémunération d'une prestation. Ce revenu n'est pas imposable dans la catégorie des revenus fonciers mais dans la catégorie des bénéfices non commerciaux. Le juge ne peut procéder à la substitution de base légale demandée par l'administration dès lors qu'une telle substitution priverait le contribuable de la garantie que constitue la faculté de saisir la commission départementale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires compétente pour la détermination du BNC.

DROITS D'AUTEUR

CC BY-NC-SA 4.0

[Numéros / 2014 | 1](#)