

Accueil > Jurisprudence > Chambre commerciale, financière et économique > Arrêt n°567 du 9 juin 2021 (18-17.773) - Cour de cassation - Chambre commerciale, financière et économique - ECLI:FR:CCAS:2021:CO00567

# Arrêt n°567 du 9 juin 2021 (18-17.773) - Cour de cassation - Chambre commerciale, financière et économique

## - ECLI:FR:CCAS:2021:CO00567

### Impôts et taxes

#### Cassation

*Demandeur(s) : Le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie*

*Défendeur(s) : société René Coty, société à responsabilité limitée ; et autre(s)*

### Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 1er mars 2018), par actes du 20 novembre 2007, la société René Coty a acquis deux terrains en se plaçant sous le régime de faveur des marchands de biens, promoteurs et lotisseurs, prévu aux articles Lp. 276 à Lp. 280 du code des impôts de Nouvelle-Calédonie. Pour bénéficier d'un taux d'imposition aux droits d'enregistrement proportionnels réduit à 1 %, elle s'est engagée à revendre les biens dans un délai maximal de quatre ans. Par acte authentique du 2 mars 2010, elle a fait établir un état descriptif de division des deux lots en trois lots-volume de construction à usage d'habitation et d'emplacement de stationnement, et a ensuite cédé deux de ces lots-volume à des sociétés civiles immobilières, par actes des 9 avril et 21 mai 2010.

3. A la suite d'un contrôle sur pièces, l'administration fiscale, considérant que la société René Coty n'avait pas respecté ses engagements de revente dans le délai imparti dès lors qu'aucune quote-part indivise de la propriété du sol n'avait été attribuée aux lots-volume créés puis cédés, lui a adressé deux propositions de rectification, portant rappels de droits calculés sur la totalité de la valeur des lots acquis.

4. Après rejet de sa réclamation contentieuse, la société René Coty a assigné le gouvernement de Nouvelle-Calédonie en annulation de la décision de rejet et décharge des rappels de droits mis à sa charge.

### Examen du moyen

#### Sur le moyen, pris en sa deuxième branche

##### Enoncé du moyen

5. Le gouvernement de Nouvelle-Calédonie fait grief à l'arrêt d'annuler les redressements notifiés à la société René Coty et de le condamner à payer à cette dernière la somme de 11 829 999 francs CFP, alors « *que le lot-volume confère à son propriétaire un droit de superficie, constitutif d'un droit de propriété de nature immobilière, qui est détaché du sol et n'inclut donc pas le terrain sur ou sous lequel les constructions peuvent être édifiées ; qu'en retenant que la vente des lots litigieux avait emporté transfert du foncier, après avoir relevé qu'étaient en cause des lots de volume et que le volume immobilier était un droit de superficie détaché du sol, ce dont il résultait que les lots ne pouvaient inclure le terrain d'assiette, la cour d'appel qui s'est fondée sur des considérations inopérantes relatives à l'existence de volumes en sous-sol dans les lots, à la situation des lots dans un ensemble immobilier comprenant le terrain et les constructions à y édifier, à la compatibilité d'une cession du terrain d'assiette en dépit de l'absence de parties communes et à l'individualisation en tréfonds et dans l'espace de volumes constituant des propriétés distinctes, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, violant ainsi les articles 552 et 553 du code civil, ensemble les articles Lp 276, Lp 278 et Lp 279 du code des impôts de Nouvelle-Calédonie.* »

#### Réponse de la Cour

Vu l'article Lp 279 du code des impôts de Nouvelle-Calédonie, dans sa rédaction issue de la loi du pays n° 2007-1 du 9 janvier 2007, et les articles 552 et 553 du code civil applicable à la Nouvelle-Calédonie :

6. Il résulte du premier de ces textes qu'à défaut de revente dans le délai de quatre ans, l'acquéreur d'un bien immobilier qui s'est placé sous le régime de faveur des marchands de biens, promoteurs et lotisseurs afin de bénéficier d'un taux d'imposition aux droits d'enregistrement proportionnels réduit à 1 %, est tenu d'acquitter le complément de droits exigible, calculé au taux de droit commun, augmenté d'un droit supplémentaire de 1 %.

7. Pour retenir que les rectifications ont été opérées à tort par l'administration fiscale, l'arrêt énonce qu'il résulte des dispositions de l'article 553 du code civil applicable à la Nouvelle-Calédonie que le volume immobilier est une des formes du droit de superficie, détachée du sol, et retient que la vente de chacun des lots litigieux a eu pour objet, à partir de l'assiette parcellaire du terrain, d'individualiser, en tréfonds et dans l'espace, des volumes constituant autant de propriétés distinctes emportant transfert du foncier, de sorte que la société René Coty a respecté son engagement de revendre les biens acquis sous le régime de faveur des marchands de biens, promoteurs et lotisseurs dans le délai de quatre ans.

8. En statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que les volumes mentionnés dans l'état descriptif de division établi le 2 mars 2010 portaient sur des espaces correspondant à des immeubles à construire, déterminés en altimétrie par référence à des plans cotés, ne comportant pas de parties communes indivises, et que les deux actes de vente litigieux portaient chacun sur un lot-volume de construction à usage d'habitation et d'emplacement de stationnement avec le droit d'y réaliser toute construction composée de deux corps de bâtiments élevés de deux étages sur rez-de-chaussée et de deux sous-sols, ce dont il résultait que les cessions des volumes à construire ne comprenaient pas le terrain d'assiette, qui demeurerait la propriété de la société René Coty, de même que, le cas échéant, les espaces non compris dans les lots de volume constitués en tréfonds et en hauteur, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé les textes susvisés.

**PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :**

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 1er mars 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Nouméa autrement composée ;

---

**Président : Mme Mouillard**

**Rapporteur : Mme Lion, conseiller référendaire**

**Avocat général : Mme Gueguen, premier avocat général**

**Avocat(s) : SCP Buk Lament-Robillot - SAS Cabinet Colin - Stoclet - SCP L. Poulet-Odent**

---

[Contact](#) | [Questions fréquentes](#) | [Plan du site](#) | [Mentions légales](#) | [Mises en ligne récentes](#) | [Documents translated in 6 languages](#)

© Copyright Cour de cassation - Design Publicis Technology