



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

BNC

Question écrite n° 8181

Texte de la question

M. Pierre Delmar attire l'attention de M. le ministre du budget sur un problème pouvant découler de l'attribution à un architecte par un client de biens immobiliers aux fins d'acquitter une créance. L'acquisition de ces biens ainsi recue en paiement a le caractère d'une recette au sens de l'article 93 du code général des impôts, le montant de celle-ci étant égal à la valeur du transfert de propriété des biens. Ce principe, apparemment simple, se trouve parfois appliqué dans ces situations complexes et peut aboutir à des impositions assises sur des recettes non définitivement acquises. Ainsi, pour ne pas perdre ses honoraires, un architecte s'est vu contraint d'accepter, en 1989, à titre de paiement, la remise gratuite de terrains à bâtir. Les terrains font partie d'une copropriété et il est fait obligation à leur propriétaire de réaliser et d'achever cinq constructions au plus tard dans un délai de cinq ans. Passé ce délai, les lots non construits devront être cédés, gratuitement, sans indemnités au syndicat des copropriétaires. Au cours d'un contrôle fiscal, l'administration a considéré qu'il s'agissait d'une condition résolutoire sans incidence sur le fait générateur de l'impôt qui se situe l'année de remise des terrains. Il a donc été procédé, au titre de 1989, aux rappels d'IRPP (catégorie BNC) et de la TVA sur la valeur des terrains remis en paiement. Le contribuable, pour sa part, estime qu'il a pris une garantie et que la recette ne lui sera définitivement acquise qu'au fur et à mesure de la réalisation des constructions ou de la revente des terrains. Il fait observer, en outre, que le redressement fiscal occasionne à son tour un rappel important des charges sociales. Or, compte tenu de la conjoncture actuelle, dans le domaine de l'immobilier, il n'a pu ni céder ni construire lesdits terrains et il risque de perdre la totalité - ou une forte partie - de ses honoraires. Compte tenu de la clause figurant dans l'acte de cession des terrains, il est demandé quel est le véritable fait générateur de l'impôt. Ne s'agit-il pas d'un simple transfert de créance dont l'encaissement est réalisé à moment de l'achèvement des constructions ou de la revente des terrains ? Si le fait générateur est réalisé dès l'acte de cession des terrains, l'imposition à laquelle celle-ci a donné lieu en 1989 peut-elle être remise en cause en cas de perte ultérieure ? Si oui, sous quelle forme ? Quel sera le sort des pénalités réclamées par l'administration ? Par ailleurs, la TVA, au taux de 18,60 p. 100, acquittée par le cédant sur les terrains en 1989, est-elle déductible chez l'architecte ? Il lui demande de bien vouloir lui faire connaître son avis à propos du problème qu'il vient de lui soumettre.

Texte de la réponse

Compte tenu de la complexité de la situation décrite et des lors qu'il s'agit d'un cas particulier, la fourniture d'un dossier détaillé serait nécessaire pour permettre à l'administration de procéder à une instruction complète, permettant de fournir les précisions utiles à l'honorable parlementaire.

Données clés

Auteur : [M. Delmar Pierre](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8181

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : budget, porte-parole du gouvernement

Ministère attributaire : budget, porte-parole du gouvernement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 novembre 1993, page 4098

Réponse publiée le : 28 février 1994, page 1013