

# LE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ D'UN IMMEUBLE A LIEU À LA DATE DE SIGNATURE DE LA PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

**Le Conseil d'Etat précise que le délai de détention commence à courir à compter de la date du transfert de propriété, lequel intervient à la date de la signature de la promesse, ou le cas échéant à la date à laquelle les conditions suspensives qu'elle fixe sont levées (CE 9e -10e ch. 29-12-2020 n° 428306, 428309, 428315-428402, 428313-428404).**



**HERALD**  
AVOCATS DEPUIS 1957

Réginald Legendre  
Avocat associé

**PLUS-VALUE  
IMMOBILIÈRE**

**ABATTEMENT  
POUR DURÉE DE  
DÉTENTION**

La plus-value réalisée lors de la cession d'un immeuble ou de droits relatifs à un immeuble est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition par le cédant. Pour le calcul du montant imposable à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux, cette plus-value brute est réduite d'un abattement pour chaque année de détention au-delà de la cinquième

La date d'acquisition constitue le point de départ du délai de détention. En cas d'acquisition à titre onéreux, la date à prendre en considération est celle de l'acte qui constate l'opération d'achat.

## LA PROMESSE DE VENTE VAUT VENTE ?

Lorsque l'acte authentique est précédé d'une promesse synallagmatique, la question se pose de savoir si le délai de détention commence à courir à la date de signature de la promesse ou à la date de réitération par acte authentique.

En l'espèce, l'administration fiscale avait remis en cause le calcul d'une plus-value immobilière réalisée par une SCI au titre de la vente de terrains à bâtir constatée par actes authentiques du 23 novembre 2011. La SCI soutenait qu'elle devait être regardée comme propriétaire à la date des promesses synallagmatiques de vente signées, selon les parcelles en cause, les 19 octobre 1998 et 18 mars 1999 et non à compter de la signature des actes authentiques le 23 novembre 2011. Après avoir obtenu gain de cause en première instance, la SCI avait été déboutée par la cour administrative d'appel de Marseille, qui avait jugé qu'en dépit de la signature des promesses de vente, la date du transfert de propriété devait être regardée comme fixée au jour de la signature des actes authentiques de vente dès lors que ces actes décrivaient les parcelles en litige comme appartenant aux vendeurs et stipulaient que l'acquéreur serait propriétaire du bien à compter de leur signature.

## UN ALIGNEMENT SUR LA JURISPRUDENCE CIVILE

Le Conseil d'Etat annule la décision d'appel en jugeant que, dans l'hypothèse où une promesse synallagmatique de vente sans condition suspensive révèle le consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix, le transfert de propriété, qui détermine la date de réalisation de la plus-value imposable, est réputé avoir lieu à compter de la signature de la promesse, ou le cas échéant de la date à laquelle les conditions suspensives qu'elle fixe sont levées, et que les stipulations d'un acte authentique ultérieur sont alors insusceptibles de remettre en cause la date du transfert de propriété.

Le Conseil d'Etat se fonde ainsi sur les règles du droit civil qui prévoient que les promesses synallagmatiques de vente emportent transfert de propriété à compter de leur signature lorsqu'il y a consentement des parties sur la chose et sur le prix. Si la promesse stipule d'éventuelles conditions suspensives, ou comporte une clause différant le transfert de propriété à une date ultérieure, celui-ci s'opère à la date à laquelle les conditions sont levées ou au terme de la date fixée dans la promesse.

Ainsi, le transfert de propriété n'intervient à la date de la signature de l'acte authentique que si les parties ont entendu faire de la réitération par acte notarié un élément constitutif de leur consentement.

Cette jurisprudence pourra être invoquée pour les impositions relevant des juridictions administratives dont le fait générateur dépend de la date de transfert de propriété. On pense bien entendu en premier lieu aux taxes foncières.