

Immeubles

100 Plus-values sur la première cession d'un logement autre que la résidence principale : l'art et la manière d'interpréter l'intention du législateur

Solution. – Sont exclus du champ de l'exonération des plus-values réalisées lors de la première cession d'un logement autre que la résidence principale les contribuables qui ont détenu un droit réel sur leur résidence principale, au cours des 4 années qui ont précédé la réalisation de cette plus-value.

Impact. – En refusant d'annuler le paragraphe n° 40 du BOI-RFPI-PVI-10-40-30, contre l'avis de son rapporteur public, le Conseil d'État précise utilement la portée de l'exonération prévue au 1° bis du II de l'article 150 U du CGI.

Cependant, si elle paraît justifiée à certains égards, s'agissant en particulier du cas des indivisaires et des nuspropriétaires, cette solution ne s'imposait pas avec évidence dans le cas des usufruitiers, compte tenu notamment des travaux préparatoires invoqués par le Conseil d'État pour éclairer le sens des dispositions dont il avait à connaître.

CE, 8^e et 3^e ch., 15 juill. 2021, n° 453490, concl. K. Ciavaldini, note J. C. León-Aguirre

Mentionné aux tables du recueil Lebon

1. M. B demande au Conseil d'État d'annuler pour excès de pouvoir le refus d'abroger la deuxième phrase du paragraphe n° 40 des commentaires administratifs publiés le 23 septembre 2013 au Bulletin officiel des finances publiques – impôts sous la référence BOI-RFPI-PVI-10-40-30, par lesquels le ministre de l'économie et des finances a fait connaître son interprétation des dispositions du 1° bis du II de l'article 150 U du Code général des impôts, relatives à l'exonération d'impôt sur le revenu des plus-values résultant de la première cession d'un logement autre que la résidence principale.

2. Aux termes de l'article 150 U du Code général des impôts : « I. – Sous réserve des dispositions propres aux bénéficiaires industriels et commerciaux, aux bénéficiaires agricoles et aux bénéficiaires non commerciaux, les plus-values réalisées par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter, lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens, sont passibles de l'impôt sur le revenu dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VH. [...] II. – Les dispositions du I ne s'appliquent pas aux immeubles, aux parties d'immeubles ou aux droits relatifs à ces biens : [...] 1° bis Au titre de la première cession d'un logement, y compris ses dépendances immédiates et nécessaires au sens du 3° si leur cession est simultanée à celle dudit logement, autre que la résidence principale, lorsque le cédant n'a pas été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années précédant la cession. L'exonération est applicable à la fraction du prix de cession défini à l'article 150 VA que le cédant remploie, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la cession, à l'acquisition ou la construction d'un logement qu'il affecte, dès son achèvement ou son acquisition si elle est postérieure, à son

habitation principale. En cas de manquement à l'une de ces conditions, l'exonération est remise en cause au titre de l'année du manquement ; [...] ».

3. Il résulte des dispositions du 1° bis du II de l'article 150 U du Code général des impôts citées au point 2, éclairées par les travaux préparatoires de la loi du 28 décembre 2011 de finances pour 2012 dont elles sont issues, qu'en subordonnant l'octroi d'une exonération d'impôt sur le revenu des plus-values réalisées par les personnes physiques lors de la première cession d'un logement autre que la résidence principale, en vue d'un emploi dans les vingt-quatre mois à l'acquisition ou la construction de son habitation principale, à la condition que le cédant n'ait pas été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années précédant la cession, le législateur a entendu favoriser l'investissement dans l'acquisition d'une résidence principale et en réserver le bénéfice aux contribuables qui ne détiennent aucun droit réel immobilier sur le bien qu'ils ont élu pour domicile.

Sur la question prioritaire de constitutionnalité :

4. Aux termes du premier alinéa de l'article 23-5 de l'ordonnance du 7 novembre 1958 portant loi organique sur le Conseil constitutionnel : « Le moyen tiré de ce qu'une disposition législative porte atteinte aux droits et libertés garantis par la Constitution peut être soulevé [...] à l'occasion d'une instance devant le Conseil d'État [...] ». Il résulte des dispositions de ce même article que le Conseil constitutionnel est saisi de la question prioritaire de constitutionnalité à la triple condition que la disposition contestée soit applicable au litige ou à la procédure, qu'elle n'ait pas déjà été déclarée conforme à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel, sauf changement des circonstances, et que la question soit nouvelle ou présente un caractère sérieux.

5. M. B soutient que les dispositions du 1° bis du II de l'article 150 U du Code général des impôts, telles qu'interprétées par la jurisprudence du Conseil d'État, méconnaissent les principes d'égalité devant la loi et d'égalité devant les charges publiques protégés respectivement par les articles 6 et 13 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789, en tant qu'elles excluent du bénéfice de l'exonération de la plus-value réalisée au titre de la cession d'un immeuble à usage d'habitation autre que la résidence principale les contribuables qui ont détenu l'usufruit de leur résidence principale au cours des quatre années précédant cette cession.

6. D'une part, aux termes de l'article 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789 : « La loi [...] doit être la même pour tous, soit qu'elle protège, soit qu'elle punisse ». Le principe d'égalité ne s'oppose ni à ce que le législateur règle de façon différente des situations différentes, ni à ce qu'il déroge à l'égalité pour des raisons d'intérêt général, pourvu que, dans l'un et l'autre cas, la différence de traitement qui en résulte soit en rapport direct avec l'objet de la loi qui l'établit. D'autre part, aux termes de l'article 13 de cette Déclaration : « Pour l'entretien de la force publique, et pour les dépenses d'administration, une contribution commune est indispensable : elle doit être également répartie entre tous les citoyens, en raison de leurs facultés ». Cette exigence ne serait pas respectée si l'impôt revêtait un caractère confiscatoire ou faisait peser sur une catégorie de contribuables une charge excessive au regard de leurs facultés contributives. En vertu de l'article 34 de la Constitution, il appartient au législateur de déterminer, dans le respect des

principes constitutionnels et compte tenu des caractéristiques de chaque impôt, les règles selon lesquelles doivent être appréciées les facultés contributives. En particulier, il doit fonder son appréciation sur des critères objectifs et rationnels en fonction des buts poursuivis sans que cette appréciation entraîne de rupture caractérisée de l'égalité devant les charges publiques.

7. En réservant, comme il a été dit au point 3, le bénéfice de l'exonération d'impôt sur le revenu des plus-values réalisées par les personnes physiques lors de la première cession d'un logement autre que la résidence principale aux contribuables qui n'ont détenu aucun droit réel sur cette résidence, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années précédant la cession, le législateur, qui s'est fixé comme objectif de favoriser l'accès à la propriété de la résidence principale, s'est fondé sur un critère objectif et rationnel au regard du but poursuivi. S'il en résulte une différence de traitement entre les contribuables qui, notamment, ont été titulaires, temporairement ou non, d'un usufruit sur leur résidence principale au cours de la période de référence et ceux qui l'ont occupée au cours de cette même période en vertu d'un contrat de location, celle-ci est justifiée par une différence de situation en rapport direct avec l'objet de la loi.

8. Par suite, ne présentent pas un caractère sérieux les griefs tirés de ce que les dispositions contestées méconnaîtraient les principes d'égalité devant la loi et d'égalité devant les charges publiques rappelés au point 6, en tant qu'elles excluent du bénéfice de l'exonération de la plus-value réalisée au titre de la cession d'un immeuble à usage d'habitation autre que la résidence principale les contribuables qui ont détenu un usufruit sur leur résidence principale au cours des quatre années précédant cette cession.

9. La question soulevée, qui n'est pas nouvelle, ne présente ainsi pas un caractère sérieux. Il n'y a donc pas lieu de la renvoyer au Conseil constitutionnel.

Sur le recours pour excès de pouvoir :

10. La deuxième phrase du paragraphe n° 40 des commentaires administratifs contestés, qui ont pour objet d'éclairer la portée des dispositions législatives citées au point 2, indique, s'agissant de la condition, à laquelle est notamment subordonné le bénéfice de l'exonération des plus-values réalisées lors de la première cession d'un logement autre que la résidence principale, tenant à ce que le cédant ne doit pas avoir été propriétaire de celle-ci, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années précédant la cession, que : « De même, la détention d'un droit démembré ou d'un droit indivis sur un immeuble d'habitation affecté à la résidence principale du cédant est de nature à priver le contribuable du bénéfice de l'exonération ».

11. M. B soutient que ces dernières énonciations ajouteraient illégalement aux dispositions du 1 bis du II de l'article 150 U du Code général des impôts et seraient contraires aux objectifs poursuivis par le législateur.

12. Toutefois, il résulte de ce qui a été dit au point 3 que les énonciations du paragraphe n° 40 des commentaires administratifs litigieux, en rappelant que la détention par le cédant d'un droit réel immobilier sur le bien qu'il a élu pour résidence principale fait obstacle à ce qu'il puisse bénéficier de l'exonération des plus-values qu'il a réalisées lors de la première cession d'un logement autre que sa résidence principale, se bornent à expliciter, sans y ajouter, les dispositions de l'article du 1 bis du II de l'article 150 U du Code général des impôts. Ne peut par suite qu'être écarté le moyen tiré de ce que ces commentaires énonceraient une règle qui méconnaîtrait l'objectif poursuivi par le législateur.

[...]

CONCLUSIONS

1 – M. B et ses deux sœurs sont propriétaires indivis d'un appartement situé à Paris. À la fin de l'année 2017, ils ont, par ailleurs, reçu en donation l'usufruit temporaire d'une maison d'habitation située dans les Yvelines. À compter de 2020, M. B et son épouse ont établi leur résidence principale dans la maison dont cette dernière était propriétaire. Au cours des années précédentes, l'administration soutient, en étant contredite, que M. B a eu sa résidence principale dans la maison des Yvelines, ainsi que dans l'appartement parisien. Dans le

cadre du présent litige, il n'est pas nécessaire d'éclaircir ces éléments de fait.

En 2021, M. B a demandé à l'administration fiscale de prendre position sur le point de savoir si la vente de l'appartement parisien qu'il détient avec ses sœurs pourrait entrer dans le champ des dispositions du 1° bis du II de l'article 150 U du CGI. Ces dispositions prévoient l'exonération de la plus-value réalisée au titre de la première cession d'un logement, autre que la résidence principale, lorsque le cédant n'a pas été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des 4 années précédant la cession. L'administration fiscale a estimé que M. B devait être regardé comme ayant été propriétaire de sa résidence principale, au cours des 4 années précédant la cession si elle intervenait en 2021, conformément à la doctrine fiscale, qui prévoit que « la détention d'un droit démembré ou d'un droit indivis sur un immeuble d'habitation affecté à la résidence principale du cédant est de nature à priver le contribuable du bénéfice de l'exonération » (BOI-RFPI-PVI-10-40-30, 23 sept. 2021, § 40).

M. B a alors demandé au ministre d'abroger ces énonciations doctrinales, qui sont toujours en vigueur et il vous saisit d'un recours pour excès de pouvoir contre la décision implicite du ministre rejetant cette demande. Il a également soulevé une QPC portant sur les dispositions du 1° bis du II de l'article 150 U du CGI, pour le cas où vous jugeriez que les énonciations doctrinales attaquées sont conformes à la loi.

2 – En ce qui concerne la recevabilité de la requête, le ministre soulève une exception de recours parallèle, en faisant valoir que M. B pourra exercer un recours de plein contentieux fiscal contre l'imposition de la plus-value immobilière qu'il est susceptible de réaliser. Cette fin de non-recevoir n'est bien évidemment pas fondée.

Le ministre soutient aussi que les énonciations contestées ne font pas grief à M. B, dès lors qu'il ne conteste que la prise en compte d'un droit démembré et qu'il y aurait lieu, en tout état de cause, de lui refuser le bénéfice de l'exonération à raison du fait qu'il a habité en 2018 et en 2019 dans l'appartement de Paris, dont il est propriétaire indivis. Mais ce point est précisément contesté et nous pensons donc que M. B justifie d'un intérêt suffisant pour contester l'ensemble des énonciations de la seconde phrase du premier alinéa du § 40 des commentaires administratifs susmentionnés.

La requête ne soulève pas d'autre question de recevabilité.

3 – Il faut commencer par rechercher la portée des dispositions du 1° bis du II de l'article 150 U du CGI, ce qui relève de la gageure tant celles-ci sont, à certains égards, imprécises.

Le II de l'article 150 U du CGI prévoit d'abord (1°) l'exonération de la plus-value de cession du logement constituant la résidence principale du cédant au jour de la cession. Les dispositions du 1° bis ont été créées par l'article 5 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012 (*Dr. fisc. 2012, n° 1, comm. 14*), ou plutôt recrées car elles avaient existé, sous une forme proche, à l'article 150 C du CGI, dans sa rédaction applicable entre le 1^{er} juillet 1979 (dispositions créées par *L. n° 76-660, 19 juill. 1976*) et le 31 décembre 2003.

Sous l'empire de ces dispositions de l'article 150 C du CGI :

- vous aviez éclairé la notion de « première cession » d'un logement. Pour être ainsi qualifiée, la cession d'un bien ne constituant pas la résidence principale des cédants ne devait pas avoir été précédée de la cession, par l'un des cédants, d'un bien destiné à l'habitation, acquis en propriété ou en nue-propriété, et dont la plus-value n'avait pas été imposée, même si cette non-imposition résultait de l'application d'autres dispositions que celles du II de l'article 150 C (*CE, 8^e et 3^e ss-sect., 14 janv. 2008, n° 294713, Nivôse : JurisData n° 2008-081269 ; Lebon T., p. 726 ; Dr. fisc. 2008, n° 21, comm. 329, concl. L. Olléon ; RJF 4/2008, n° 451*). Vous avez précisé peu après que la cession précédente s'entendait de celle d'un bien détenu par la même personne que le

cédant, alors même que celui-ci se serait, entre les deux cessions, marié (CE, 10^e et 9^e ss-sect., 30 déc. 2009, n° 305910, *Beauchamp* : *JurisData* n° 2009-081589 ; *Dr. fisc.* 2010, n° 4, *comm.* 93 ; *RJF* 3/2010, n° 227) ;

- vous aviez ultérieurement confirmé que le bien, résidence principale, susceptible de bénéficier de l'exonération pouvait avoir été acquis en nue-propriété ou en pleine propriété : en effet, la définition donnée par le texte de la résidence principale ne visait pas la seule hypothèse où le propriétaire pouvait jouir effectivement du bien en pleine propriété, mais prévoyait également la situation dans laquelle le propriétaire l'acquerrait sans y établir sa résidence principale – dans ce cas, il fallait toutefois que le bien ait constitué la résidence habituelle de l'intéressé pendant au moins 5 ans (CE, 8^e et 3^e ss-sect., 4 juin 2012, n° 342469, *Hayaux du Tilly* : *JurisData* n° 2012-012579 ; *Dr. fisc.* 2012, n° 43-44, *comm.* 495, *concl.* N. Escout, *note* A. Lefeuvre ; *RJF* 8-9/2012, n° 824. – V. aussi, précédemment, CE, 9^e et 8^e ss-sect., 8 sept. 1999, n° 183380, *Danton* : *Dr. fisc.* 2000, n° 39, *comm.* 714, *concl.* G. Goulard ; *RJF* 11/1999, n° 1380) ;

- vous aviez aussi précisé que les associés d'une société de personnes dont les parts donnaient droit à l'attribution gratuite en jouissance d'un immeuble appartenant à cette société devaient être regardés comme étant eux-mêmes propriétaires de ce logement (CE, 9^e et 8^e ss-sect., 23 juin 1993, n° 98477, *Miller Le-Gré* : *JurisData* n° 1993-600186 ; *RJF* 8-9/1993, n° 1165. – NB : en l'espèce, l'associé de la société qui occupait le bien à titre de résidence principale détenait toutes les parts de la société de personnes, sauf une) ;

- vous aviez, enfin, prononcé la non-admission d'un pourvoi en cassation contre un arrêt qui avait statué sur une situation d'indivision (CE, (na), 20 déc. 2006, n° 277659, *Farthouat* : *RJF* 3/2007, n° 282) : la cour avait jugé que la plus-value réalisée lors de la cession d'un immeuble indivis était exonérée, pour le coïndivisaire occupant l'immeuble à titre de résidence principale, à proportion seulement de ses droits dans l'indivision.

Ces décisions reflètent une petite partie des questions soulevées par la lecture des dispositions en cause mais elles ne sont pas d'une aide directe pour la question ici posée.

Si nous avons dit que la loi (CGI, art. 150 U, 1^o bis) est imprécise, c'est, en particulier, parce qu'elle ne définit en rien ce que signifie « avoir été propriétaire de sa résidence principale », tant au regard du type de droits que de la quotité de propriété visés. Cela autorise, à première vue, de multiples lectures, allant de celle retenue par l'administration à celle lisant la condition comme renvoyant à 100 % de droits de pleine propriété.

Le recours aux travaux préparatoires de la loi se justifie pleinement. Malheureusement, ceux-ci ne sont pas très éclairants... Les débats, en 2011, ont essentiellement porté sur le principe même de la mesure, qui était contesté par certains parlementaires. Les promoteurs de la mesure la présentaient comme une aide pour de « jeunes ménages » primo-accédants à la propriété, notamment dans les zones très tendues comme Paris et la région parisienne : ces couples ne pouvaient pas, pour la plupart, dans un premier temps, être propriétaires de leur résidence principale mais, s'ils arrivaient à acquérir un autre logement dans une zone moins tendue, ils pourraient ensuite le vendre, en bénéficiant de l'exonération, et utiliser le produit de cette vente pour l'acquisition de leur résidence principale à Paris ou en région parisienne (le texte prévoit une condition de emploi de tout ou partie du produit de la cession du bien exonéré, dans les 24 mois à compter de la cession, pour l'acquisition ou la construction d'un logement affecté à l'habitation principale). Sur la base de cet exemple de « ménage type », les débats ont essentiellement porté sur la pertinence d'une telle mesure d'exonération, au regard de son coût (chiffré à environ 150 Mds €), alors qu'aucune condition tenant aux ressources des bénéficiaires ou au montant des transactions exonérées

n'était fixée ; les risques de « détournement » de la mesure étaient également évoqués, mais le rapporteur général du budget à l'Assemblée nationale, Gilles Carrez, faisait valoir que l'exonération n'était accordée qu'une seule fois et que cette « première cession » ne devait pas intervenir dans les 2 ans (finalement portées à 4 ans) de la cession de la résidence principale.

C'est dans cet environnement incertain qu'il faut prendre une position.

Bien qu'il s'agisse d'une disposition d'exonération, d'interprétation stricte, nous ne sommes pas convaincue par la lecture qu'en fait l'administration dans sa doctrine.

• Si les dispositions à interpréter sont peu précises, le législateur a, en revanche, su mentionner dans l'article les droits indivis ou les droits démembrés. Il l'a fait en précisant que l'exonération de plus-value prévue au II de l'article 150 U concernait les « immeubles, [...] parties d'immeubles ou [...] « droits relatifs à ces biens ». Et, pour l'application de la disposition exonérant les immeubles dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 € (6^e du II), il a précisé comment s'appréciait ce seuil en cas d'indivision ou de démembrement de la propriété. Pour la disposition qui nous intéresse, il a seulement précisé que la propriété pouvait être directe ou par personne interposée, ce qui invite plutôt à une lecture selon le sens commun du mot propriété, c'est-à-dire pleine propriété.

• Le juge fiscal ne s'arrête certes pas au fait que le texte ne mentionne pas la nue-propriété ou l'usufruit. Lorsqu'il doit interpréter la notion de propriété, il tient compte de l'objet de la règle fiscale considérée. Ainsi, lorsque sont en cause des revenus fonciers, il tire les conséquences de ce qu'un usufruitier, au regard de tels revenus, est placé dans la position du propriétaire, en vertu des dispositions de l'article 578 du Code civil (CE, plén., 7 févr. 1975, n° 90196 : *JurisData* n° 1975-600371 ; *Lebon*, p. 99 ; *Dr. fisc.* 1975, n° 13, *comm.* 461, *concl.* P. Cabanes ; *RJF* 3/1975, n° 118, *chron.* B. Martin Laprade, p. 88. – CE, 7^e et 9^e ss-sect., 6 déc. 1978, n° 6803 ; *Lebon*, p. 488 ; *Dr. fisc.* 1979, n° 10, *comm.* 441 ; *RJF* 1/1979, n° 20 ; *RJF* 4/1979, *chron.* J.-F. Verny). Mais, l'objet de la disposition ici en cause ne nous paraît pas impliquer qu'on considère que le législateur a entendu viser les situations dans lesquelles le contribuable aurait été détenteur d'un droit démembré. L'usufruit ne donne pas le droit d'*abusus*, le droit de céder le bien, qui nous paraît, parmi les composantes du droit de propriété, celle qui importe le plus ici. On peut noter que, dans la décision *Nivôse*, en l'absence de précision textuelle, vous aviez regardé comme une cession antérieure à celle du bien en cause, faisant perdre à la cession de ce bien la nature de « première cession », la cession d'un bien destiné à l'habitation, acquis en propriété ou en nue-propriété, en excluant donc des droits d'usufruit.

• En ce qui concerne la condition de emploi, il ne fait aucun doute qu'elle vise une acquisition en pleine propriété, quand bien même il peut s'agir de droits indivis. Or, il nous semble que la condition de ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des 4 années précédant la cession au titre de laquelle l'exonération de plus-value est sollicitée est à lire en miroir de cet objectif du législateur. Autrement dit, la loi aurait comme objectif d'exclure les cas où le contribuable se serait trouvé, trop peu de temps auparavant, dans la situation à laquelle l'exonération prévue au 1^o bis doit l'aider à accéder.

• Enfin, nous ne pensons pas que lire la loi comme ne visant que la pleine propriété puisse être source de « contournement » manifeste de l'objectif du législateur. L'exonération est encadrée par d'autres conditions, en particulier celle tenant à ce qu'il doit s'agir d'une « première cession » d'un logement autre que la résidence principale (cette notion de première cession incluant, elle, la cession de droits relatifs au bien). Le ministre soutient aussi que le législateur aurait souhaité exclure qu'un contribuable puisse bénéficier à la fois d'une

exonération au titre de la cession de sa résidence principale au jour de la cession (1° du II) et d'une exonération au titre de la première cession d'un logement, autre que sa résidence principale (1° bis du II). Mais cette intention, qui ne s'est traduite par aucune disposition explicite dans le texte, ne ressort pas non plus clairement des travaux préparatoires. Le législateur ne semble pas avoir eu particulièrement le souci de « verrouiller » le dispositif ; à cet égard, on peut observer qu'il n'a pas repris la condition, qui figurait à l'article 150 C, tenant à ce que ni le cédant, ni son conjoint, n'ait été propriétaire de sa résidence principale au cours des 4 années précédant la cession du logement visé au 1° bis de l'article 150 U.

Tout en convenant que ces arguments ne sont pas décisifs, face à un texte aussi imprécis, nous proposons donc de considérer que le législateur n'a entendu viser que la pleine propriété.

Reste alors la question de la quotité de propriété détenue, qui peut difficilement être déconnectée de considérations tenant à la valeur de la propriété en cause mais le législateur a délibérément écarté toute prise en compte de ce paramètre, sauf à travers l'exonération des cessions d'immeubles, parties d'immeubles ou droits relatifs à ces biens dont le prix est inférieur à 15 000 €. Nous croyons qu'il faut en déduire que le législateur n'a pas entendu viser la détention de 100 % de droits de pleine propriété et que la détention de droits indivis sur un bien qui a été la résidence principale du contribuable pendant les 4 années précédant la cession fait perdre le bénéfice des dispositions du 1° bis du II de l'article 150 U. Notamment, il nous semble conforme à l'intention du législateur que l'exonération ne soit pas ouverte à une personne qui aurait, pendant les 4 années précédant la cession, vécu en couple dans un logement détenu, en pleine propriété et en indivision, par elle-même et son partenaire de couple.

Si vous nous suivez, vous annulerez donc la décision attaquée, en tant que le ministre a refusé d'abroger les mots « *d'un droit démembré ou* » dans la seconde phrase du premier alinéa du § 40 des commentaires administratifs contestés.

Vous pourrez accorder à M. B la somme de 3 000 € au titre des frais d'instance.

4 – Si vous jugiez que les commentaires administratifs sont conformes à la loi, il faudrait examiner la QPC.

Le texte est applicable au litige, puisque c'est celui commenté par les énonciations doctrinales contestées et il n'a pas déjà été déclaré conforme à la Constitution par le Conseil constitutionnel (le Conseil constitutionnel a seulement statué sur la conformité à la Constitution du 2° du II de l'article 150 U du CGI, *Cons. const.*, 27 oct. 2017, n° 2017-668 QPC, *Épx B : Dr. fisc.* 2017, n° 45, act. 591 ; *RJF* 1/2018, n° 74).

Les principes constitutionnels invoqués sont l'égalité devant la loi et l'égalité devant les charges publiques. Telle qu'elle est présentée, la QPC, qui n'est pas nouvelle, ne nous semble pas sérieuse. Le requérant compare la situation d'un contribuable qui a détenu un droit d'usufruit sur sa résidence principale à celle d'un contribuable qui a eu la jouissance de sa résidence principale en vertu d'un contrat de bail. Il soutient que ces deux contribuables sont dans une situation identique au regard des objectifs poursuivis par le législateur, et que le traitement différent que les dispositions contestées leur réservent méconnaît le principe d'égalité.

S'agissant d'une mesure octroyant un avantage fiscal, le Conseil constitutionnel contrôle que le champ des bénéficiaires est défini de manière objective et rationnelle, par rapport à l'objectif visé. La QPC peut donc être lue comme soutenant qu'en incluant dans la notion de propriété de la résidence principale un titulaire de simples droits d'usufruit, le législateur n'a pas défini le champ des bénéficiaires de l'avantage fiscal de manière rationnelle, dès lors que la situation de l'usufruitier se rapproche davantage de celle d'un locataire que de celle d'un propriétaire.

La situation de l'usufruitier se rapproche de celle du locataire en ce que ni l'un, ni l'autre, n'a le droit de disposer du bien en le cédant. Mais l'usufruitier, à la différence du locataire, est titulaire d'un droit réel sur le bien, même s'il s'agit d'un droit démembré par rapport à la pleine propriété. Il peut jouir du bien, « *comme le propriétaire lui-même* » (*C. civ.*, art. 578), ce qui signifie qu'il peut jouir par lui-même du bien, ou le donner à bail, et même vendre ou céder à titre gratuit son droit d'usufruit (*C. civ.*, art. 595).

En lisant la loi comme vous l'aurez fait, vous aurez, nous semble-t-il, estimé que la condition tenant à ce que le cédant n'ait pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des 4 années précédant la cession du logement litigieux visait à éviter d'accorder l'exonération de plus-value à des personnes qui, dans un passé récent, auraient disposé sur leur résidence principale de droits assimilables à ceux d'un propriétaire. La définition du champ de l'avantage fiscal est donc cohérente avec cet objectif.

Par ces motifs, nous concluons : 1° à l'annulation de la décision attaquée, en tant qu'elle a refusé d'abroger les mots « *d'un droit démembré ou* » dans la seconde phrase du premier alinéa du § 40 des commentaires administratifs publiés le 23 septembre 2013 sous la référence BOI-RFPI-PVI-10-40-30 ; 2° à la non-transmission de la QPC au Conseil constitutionnel ;

- à ce que l'État verse à M. B la somme de 3 000 € au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative.

Karin CIAVALDINI,
rapporteur public

NOTE

1 – Par une décision du 15 juillet 2021, rendue dans le cadre d'un recours pour excès de pouvoir dirigé à l'encontre du paragraphe n° 40 de l'instruction publiée au BOFIP le 23 septembre 2013 sous la référence BOI-RFPI-PVI-10-40-30, le Conseil d'État a été amené à préciser la portée du 1° bis du II de l'article 150 U du CGI, issu de la loi de finances pour 2012, qui prévoit une exonération de la plus-value réalisée par un particulier lors « *de la première cession d'un logement [...] autre que la résidence principale, lorsque le cédant n'a pas été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années précédant la cession* ».

Cette affaire mettait en cause un contribuable qui souhaitait bénéficier du régime d'exonération au titre de la cession d'un logement, autre que sa résidence principale, alors qu'il avait par ailleurs détenu, au cours des quatre dernières années, l'usufruit d'un immeuble où il avait fixé sa résidence principale.

Un désaccord avec l'administration était alors né sur le point de savoir si l'intéressé pouvait être regardé comme ayant été « *propriétaire* » de sa résidence principale au sens du 1° bis, en dépit des commentaires administratifs attaqués, selon lesquels « *la détention d'un droit démembré ou d'un droit indivis sur un immeuble d'habitation affecté à la résidence principale du cédant est de nature à priver le contribuable du bénéfice de l'exonération* ».

2 – À première vue, une réponse positive semblait s'imposer.

Faute pour le législateur fiscal d'avoir défini la notion de propriétaire, en effet, il n'était pas incohérent, comme cela a déjà été fait pour l'application d'autres dispositions (V. par ex. *concl. M.-A. Nicolazo de Barmon. ss CE, 9^e et 10^e ch.*, 20 mars 2020, n° 410930, SAS Ponthieu Rabelais : *Dr. fisc.* 2020, n° 24, *comm.* 269, *note F. Deboissy et G. Wicker. – Concl. É. Bokdam-Tognetti. ss CE, 9^e et 10^e ch.*, 30 sept. 2019, n° 419855, Sté Hôtel-Restaurant Luccotel et n° 419860, Sté VP Santé : *JurisData* n° 2019-016700 ; *Dr. fisc.* 2019, n° 48, *comm.* 465, *note P. Fernoux. – V. Dr. fisc.* 2019, n° 42, act. 443, M. Buchet), de se tourner vers les articles 544 et 578 du Code civil, qui définissent respectivement la propriété et l'usufruit comme le droit, d'une part, « *de*

jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue », d'autre part, « *de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance* ».

Un texte clair devant en principe faire l'objet d'une interprétation littérale (V. par ex., CE, 9^e et 10^e ss-sect., 30 janv. 2013, n° 346683, *Sté Ambulances de France* : *JurisData* n° 2013-001536 ; Dr. fisc. 2013, n° 10, comm. 185, concl. C. Legras, note O. Fouquet. – CE, 9^e et 10^e ch., 22 janv. 2020, n° 421012, *Sté CS Aviation* : *JurisData* n° 2020-000557 ; Dr. fisc. 2020, n° 44, comm. 422, concl. É. Bokdam-Tognetti), il était donc possible de soutenir qu'un contribuable qui ne détient pas la pleine propriété de sa résidence principale, à l'instar d'un simple usufruitier, ne doit pas se voir attribuer la qualité de propriétaire au sens des dispositions du 1^o bis.

3 – Séduisante, cette analyse aurait cependant été hâtive si elle n'avait pas été corroborée par d'autres éléments.

Pour l'application du II de l'ancien article 150 C du CGI, dont les dispositions sont à l'origine de l'exonération du 1^o bis, le Conseil d'État s'est en effet écarté du principe d'interprétation littérale, au bénéfice d'une interprétation extensive de la notion de propriétaire, en jugeant, par une décision *Nivôse*, que « *pour être regardée comme première cession et ouvrir le bénéfice de l'exonération prévue, la cession d'un bien destiné à l'habitation, acquis depuis plus de cinq ans et ne constituant pas la résidence principale des cédants, ne doit pas avoir été précédée de la cession, par l'un des cédants, d'un bien destiné à l'habitation, acquis en propriété ou en nue-propriété, et dont la plus-value n'a pas été imposée* » (CE, 8^e et 3^e ss-sect., 14 janv. 2008, n° 294713, *Nivôse* : *JurisData* n° 2008-081269 ; *Lebon T.*, p. 726 ; Dr. fisc. 2008, n° 21, comm. 329, concl. L. Olléon ; *RJF* 4/2008, n° 451).

Devait-il en être de même au cas présent ?

4 – Le texte de l'article 150 U ne semble pas tolérer une telle analyse.

D'une part, et dans la mesure où le premier alinéa du II vise expressément le cas des cessions d'immeubles, parties d'immeubles ou « *droits relatifs à ces biens* », il apparaît que, si le législateur avait souhaité assimiler les propriétaires et les détenteurs de droits réels immobiliers, le 1^o bis aurait explicitement visé cette dernière catégorie de contribuables.

D'autre part, le rapporteur public sous la décision commentée a relevé à juste titre que la condition de emploi de la plus-value dans l'acquisition ou la construction d'un logement, prévue au deuxième alinéa du 1^o bis, suppose *a priori* que le contribuable soit titulaire de la pleine propriété de ce bien ; par symétrie, il était donc possible d'en déduire que la notion de propriétaire ne peut qu'être lue à la lumière des articles 544 et 578 du Code civil.

5 – Par ailleurs, sur le terrain de la jurisprudence, aucun précédent ne permettait de trancher le litige soumis au Conseil d'État ; on se rapportera sur ce point aux conclusions de Karin Ciavaldini.

Malgré tout, la question s'est posée de savoir si les principes issus de la décision *Nivôse* devaient être transposés et élargis pour l'application du 1^o bis du II de l'article 150 U au cas des usufruitiers de leur résidence principale.

Au regard des conclusions de Laurent Olléon sous cette décision, l'hésitation était difficilement permise.

La solution retenue par la décision *Nivôse*, en effet, repose avant tout sur les particularités que présente la nue-propriété : s'agissant d'une exonération en matière de plus-values sur cession « *ce qui compte, c'est l'abus, dont le nu-propriétaire est titulaire* », et non l'*usus* et le *fructus* (V. dans le même sens, concl. N. Escaut ss CE, 8^e et 3^e ss-sect., 4 juin 2012, n° 342469, *Hayaux du Tilly* : *JurisData* n° 2012-012579 ; Dr. fisc. 2012, n° 43-44, comm. 495, note A. Lefeuvre ; *RJF* 8-9/2012, n° 824).

Sans même évoquer les différences textuelles et contextuelles qui séparent la décision *Nivôse* de l'affaire commentée, la jurisprudence

relative à l'ancien article 150 C semblait ainsi ne pas pouvoir être mobilisée pour priver du bénéfice de l'exonération du 1^o bis un contribuable qui aurait détenu l'usufruit de sa résidence principale au cours de la période de 4 ans précédant la réalisation de la plus-value considérée.

6 – Restait alors la question des objectifs poursuivis par les auteurs du 1^o bis du II de l'article 150 U.

En 2012, ce régime a été adopté pour des motifs d'équité, afin de permettre aux propriétaires qui « *ne disposent pas des moyens suffisants pour acheter d'emblée leur résidence principale* » (*Rapp. AN* n° 3805, 2011, t. II, p. 92), et qui investissent de ce fait dans un logement dont la vente doit leur permettre d'acquérir le bien dans lequel ils éliront domicile, d'accéder à un dispositif similaire à celui qui est accordé aux propriétaires de leur résidence principale, par le 1^o du II de l'article 150 U.

Au-delà de ces considérations générales, les débats qui ont précédé l'adoption de l'article 150 U apportent également un éclairage intéressant sur la portée de la condition de non-détention prévue au 1^o bis (*contra*, V. par ex., concl. K. Ciavaldini ss CE, 8^e et 3^e ch., 15 juill. 2021, n° 453490. – ou encore la note de pied d'arrêt, *RJF* 11/2021, n° 1025).

Cette exigence trouve en effet son origine dans un sous-amendement gouvernemental n° 418 (disponible sur www.assemblee-nationale.fr/13/amendements/3775/3775A0418.asp) à l'amendement n° 46 (disponible sur www.assemblee-nationale.fr/13/amendements/3775/3775A0046.asp), qui a été proposé par Gilles Carrez lors de l'étude, par la commission des finances près de l'Assemblée nationale, du projet de loi de finances pour 2012.

Or, lors de la première séance que les députés ont tenue le 20 octobre 2011, le Gouvernement a clairement exposé les objectifs poursuivis à travers la condition de non-détention : il s'agissait alors « *de lutter contre les effets d'aubaine que pourrait susciter* » le régime de faveur, et plus précisément « *d'éviter qu'une personne propriétaire de sa résidence principale vende celle-ci la même année que sa résidence secondaire et bénéficie ainsi de deux défiscalisations* » (*JOAN* 21 oct. 2011, p. 6465).

C'est donc à cette fin que le Gouvernement a « *prop[os]é [...] que la défiscalisation [des plus-values éligibles] ne puisse s'appliquer à la résidence secondaire ou au bien immobilier que si la résidence principale a été vendue au moins quatre ans auparavant* » (*JOAN* 21 oct. 2011, p. 6465).

7 – Quelle conclusion fallait-il en tirer pour l'interprétation de la notion de propriétaire ?

Un contribuable qui détient l'usufruit de sa résidence principale peut, il est vrai, bénéficier du 1^o du II de l'article 150 U du CGI au titre de la cession de ce droit ; cette situation génère donc un risque de double exonération.

Or, la neutralisation des effets d'aubaine qui résulteraient d'un tel cumul est loin d'être illégitime : cet objectif est même reconnu comme étant d'intérêt général sur le terrain de la Convention EDH (CE, ass., 5 déc. 1997, n° 140032, *Lambert* : *JurisData* n° 1997-850241 ; *Lebon*, p. 460 ; *AJDA* 1998, p. 149, concl. Bergeal. – *Rapp. Cons. const.*, 28 déc. 2020, n° 2020-813 DC, *loi de finances pour 2021*, pt 40 : *JurisData* n° 2020-022299).

Toutefois, aucun effet d'aubaine ne peut être caractérisé lorsqu'au titre d'une même année d'imposition le contribuable se voit accorder le bénéfice du 1^o bis, alors qu'il est par ailleurs, en fait ou en droit, dans l'impossibilité de se prévaloir de l'exonération prévue au 1^o.

Tel est le cas, par exemple, lorsque l'usufruit dont disposait le contribuable s'est éteint peu de temps avant la cession du logement au titre duquel le 1^o bis a été invoqué, ou encore lorsque l'intéressé ne s'est simplement pas dessaisi de ce droit à l'issue de l'année d'imposition au cours de laquelle il s'est prévalu du régime de faveur.

Une telle approche paraît d'autant plus justifiée qu'elle n'est pas sans rappeler la jurisprudence AFEP du Conseil constitutionnel (*Cons. const.*, 20 janv. 2015, n° 2014-437 QPC, *Assoc. française des entreprises privées (AFEP) et a.*, pt 5 : *JurisData* n° 2015-000873 ; *Dr. fisc.* 2015, n° 12, *comm.* 223, *note P. Kouraleva-Cazals* ; *RJF* 2011, n° 1349) – dont on peut d'ailleurs se demander si elle aurait pu être mise en œuvre au cas d'espèce.

Se pose néanmoins la question de savoir si l'analyse résultant des travaux préparatoires afférents à l'amendement n° 418 aurait elle-même été de nature à entraîner certains abus, ou à tout le moins certaines incohérences.

Tirant parti du courant jurisprudentiel exprimé encore récemment par la décision *min. c/ Lanet* (*CE*, 8^e et 3^e ch., 14 juin 2017, n° 397052 : *JurisData* n° 2017-012034 ; *Dr. fisc.* 2017, n° 38, *comm.* 448, *concl. B. Bohnert*, *note J.-L. Pierre* ; *Procédures* 2018, *comm.* 225, *note O. Négrin* ; *RJF* 2017, n° 960. – V. aussi, *CE*, 8^e et 3^e ch., 26 nov. 2018, n° 417628 : *JurisData* n° 2018-021079 ; *Dr. fisc.* 2019, n° 24, *comm.* 296, *concl. R. Victor*), certains contribuables auraient sans doute été tentés, au titre d'une même année d'imposition, de demander l'exonération du 1° bis par voie déclarative, avant de réclamer, au cours d'une année postérieure, le bénéfice des dispositions du 1°. Cependant, de tels comportements auraient été susceptibles de tomber sous le coup de la procédure d'abus de droit et il aurait en outre été assez cohérent, si l'analyse défendue devant le Conseil d'État avait été suivie, de subordonner le bénéfice du 1° au non-cumul de cette exonération avec celle du 1° bis, au titre d'une même année d'imposition.

Plus délicate est sans doute la question de savoir si l'économie générale de l'article 150 U est compatible avec la possibilité, pour tout titulaire d'un usufruit portant sur sa résidence principale, de se prévaloir des dispositions du 1° bis.

En consacrant une condition de non-détention de la résidence principale au cours de la période de référence de 4 ans, le législateur peut en effet être regardé comme ayant cherché à éviter le cumul des dispositions du 1° et du 1° bis à l'échelle d'une période de 4 ans.

Or, si la notion de propriétaire avait dû faire l'objet d'une interprétation littérale, rien n'aurait fait obstacle, dans les textes ou dans les travaux préparatoires afférents à l'article 150 U, à ce que les contribuables puissent cumuler les exonérations instituées par ce texte au titre de 2 années consécutives : il aurait alors suffi aux intéressés de procéder, dans un premier temps, à la vente d'un logement autre que leur résidence principale, avant de céder, l'année suivante, l'usufruit relatif à leur résidence principale.

Cet argument n'est cependant pas décisif, dès lors qu'en l'état actuel des textes et de la jurisprudence rien ne semble véritablement s'opposer à ce genre de cumul.

En théorie, un contribuable qui, au cours d'une même année, cède la propriété d'un logement autre que sa résidence principale, avant d'acquérir et de céder la propriété de sa résidence principale, est ainsi fondé à demander, au titre de la même année d'imposition, le bénéfice des exonérations prévues au 1° et au 1° bis précités.

Aussi, s'il est indéniable que le fait d'avoir prévu une période de 4 ans au cours de laquelle le contribuable ne doit pas avoir détenu la propriété de sa résidence principale traduit une certaine idée de la manière dont les exonérations prévues par l'article 150 U doivent être articulées entre elles, il nous semble que le législateur, en restant au milieu du gué, a rendu particulièrement difficile, pour ne pas dire impossible, la prise en compte de cet objectif dans le cadre de la mise en œuvre du 1° bis.

8 – Au regard de ce qui précède, la solution consistant à exclure du dispositif prévu au 1° bis du II de l'article 150 U l'ensemble des contribuables titulaires d'un usufruit portant sur leur résidence principale pouvait donc paraître sévère.

C'est pourtant ce que le Conseil d'État a jugé, sur les conclusions contraires de son rapporteur public, en excluant de cette exonération tout titulaire d'un droit réel immobilier portant sur leur résidence principale, qu'il s'agisse d'un droit réel démembré ou d'un droit indivis, suivant les propres termes de l'instruction attaquée.

9 – En ce sens, la décision commentée retient tout d'abord qu'à travers la condition de non-détention le législateur a « *entendu favoriser l'investissement dans l'acquisition d'une résidence principale* ».

Certes.

On peut cependant s'étonner du parti pris consistant à apprécier la portée de cette condition au regard des considérations générales qui ont motivé l'adoption du dispositif d'exonération, sans tenir compte des débats afférents à l'amendement n° 418, qui est pourtant à l'origine de l'exigence de non-détention préalable.

Ce d'autant plus, que l'attention du Conseil d'État a expressément été attirée sur cette difficulté lors d'un recours postérieur, à l'issue duquel la décision du 15 juillet 2021 a été confirmée, sans que la question des travaux préparatoires relatifs à l'amendement n° 418 ne soit jamais abordée par la Haute Assemblée (*CE*, 8^e ch., 12 oct. 2021, n° 454641).

Par ailleurs, s'il est vrai que les dispositions du 1° bis tendent à favoriser l'investissement dans l'acquisition d'une résidence principale, reste qu'en réalité, même lorsque le contribuable est titulaire d'un droit réel portant sur sa résidence principale, cet objectif peut difficilement ne pas être atteint, dans la mesure où le bénéfice de l'exonération est précisément soumis à une condition de remploi de la plus-value dans l'acquisition ou la construction de la résidence principale.

Dans le même sens, on notera que le régime du 1° bis n'a pas été conçu en faveur des primo-accédants, ni même des contribuables qui disposent d'une capacité contributive limitée : le législateur, en effet, n'ignorait pas que le 1° bis était susceptible de bénéficier « *à des personnes ayant déjà été propriétaires de leur résidence principale et l'ayant vendue depuis plus de deux ans* » (*Rapp. AN* n° 3805, 2011, t. II, p. 92) – période qui a par la suite été portée à 4 ans – ni même que, en l'absence de toute condition de revenus, l'exonération risquait de « *renforcer l'injustice [...] du régime des plus-values immobilières* » (*Rapp. Sénat* n° 107, 2011, p. 52), en faveur des contribuables les plus fortunés.

10 – Poursuivant son raisonnement, le Conseil d'État a considéré que la condition de non-détention par le contribuable de la propriété de sa résidence principale avait pour but de « *réserver le bénéfice [de l'exonération] aux contribuables qui ne détiennent aucun droit réel immobilier sur le bien qu'ils ont élu pour domicile* ».

Dans le sens du Conseil d'État, il a déjà été dit que, dans la généralité des cas, l'objectif de non-cumul qui résulte des travaux préparatoires suppose effectivement que le contribuable n'ait pas été titulaire d'un droit réel au cours de la période de 4 ans précédant la vente, dans la mesure où la cession d'un tel droit est éligible au dispositif d'exonération prévu au 1° du II de l'article 150 U.

Malgré tout, il y a un pas important à franchir pour parvenir à l'idée selon laquelle le législateur aurait souhaité exclure du régime de faveur tout titulaire d'un droit réel immobilier portant sur sa résidence principale, quelle que soit la situation de ce dernier au regard des dispositions du 1°.

D'abord, parce que c'est en vain que l'on chercherait, dans les documents parlementaires, ou dans l'économie générale de l'article 150 U, un indice attestant de cet objectif.

Mais surtout parce qu'en pratique l'analyse du Conseil d'État prive les contribuables qui, tout en étant dans l'impossibilité d'invoquer les dispositions du 1°, souhaiteraient se prévaloir de l'exonération du 1° bis en vue de réinvestir le produit de la plus-value dans l'acquisition d'une résidence principale, de toute possibilité d'accé-

der à un régime de faveur au cours d'une période de 4 ans courant à compter de l'extinction de l'usufruit.

Pourtant, si les travaux préparatoires sont explicites sur un point c'est bien à propos de la volonté du législateur de favoriser l'investissement dans l'acquisition d'une résidence principale, ainsi que le Conseil d'État l'a lui-même souligné.

11 – Quoi qu'il en soit, une fois résolue la question des objectifs assignés aux dispositions du 1^o bis du II l'article 150 U, la suite des conclusions du requérant était vouée à l'échec.

Sur le terrain constitutionnel, la critique de ce dernier consistait en effet à dénoncer une différence de traitement entre les usufruitiers d'une résidence principale et les personnes qui sont locataires de leur domicile, au regard de l'objectif de non-cumul des exonérations prévues au 1^o et au 1^o bis précités.

Le législateur devant être regardé comme ayant souhaité exclure tout titulaire d'un droit réel immobilier du dispositif d'exonération, le Conseil d'État ne pouvait donc que constater la différence de situation dans laquelle se trouvent ces deux catégories de contribuables.

12 – **Conclusion.** – La solution consacrée par la décision commentée a sans doute l'avantage de la simplicité.

Et à certains égards, elle est même pleinement justifiée.

Ainsi, dans la mesure où les indivisaires sont, par hypothèse, titulaires des droits réels de même nature (V. par ex., *P. Courbe, M. Latina, Droit civil. Les biens* : Dalloz, 2016, p. 45. – *S. Schiller, Droits des biens* : Dalloz, 2017, n^o 317), ceux qui détiennent la pleine propriété d'un bien pouvaient difficilement aspirer au bénéfice du 1^o bis.

De même, on peut comprendre qu'au regard de la jurisprudence *Nivôse* le Conseil d'État ait souhaité exclure de ces dispositions les nus-proprétaires d'un immeuble dans lequel ils ont élu domicile, sans pour autant en avoir l'usufruit.

13 – La décision commentée laisse malgré tout un sentiment d'inachevé.

On regrettera en particulier le caractère automatique de l'exclusion qui en résulte pour les usufruitiers, mais plus encore la lecture des travaux préparatoires qui a commandé l'adoption de cette solution.

Pour autant, ce n'est peut-être ici qu'une question de point de vue, tant il est vrai que l'art et la manière d'appréhender l'intention du législateur peuvent s'avérer d'une subtilité déconcertante...

Juan CARLOS LEÓN-AGUIRRE,
avocat en contentieux fiscal

JURISCLASSEUR : *Fiscalité immobilière, fasc. 365*