

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE ROUEN**

N° 2402238

SCI BJ

**Mme Cyrielle Ameline
Rapporteure**

**Mme Clémence Barray
Rapporteure publique**

**Audience du 20 janvier 2026
Décision du 3 février 2026**

19-06-02
C+

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Rouen

(1^{ère} chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 1^{er} juin 2024, et des mémoires complémentaires, enregistrés les 23 janvier 2025 et 4 janvier 2026, la société civile immobilière (SCI) du Bon Logis Saint-Jacques, représentée par la SELARL Cabinet Blondel Avocats, demande au tribunal :

1°) de prononcer le remboursement du crédit de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) d'un montant de 192 288 euros au titre de la période du 1^{er} octobre 2023 au 31 octobre 2023, assorti des intérêts moratoires à compter du 19 janvier 2015 ;

2°) de mettre à la charge de l'Etat une somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La SCI BJ soutient que :

- la TVA déductible n'ayant pas été remise en cause par l'administration dans le cadre des propositions de rectification des 27 mai 2019 et 28 mai 2021 clôturant les vérifications de comptabilité des exercices 2016 à 2017 et 2018 à 2019 et jusqu'au 31 août 2020 pour la TVA, elle doit bénéficier de la garantie fiscale résultant des articles L. 80 A et L. 49 du livre des procédures fiscales ;

- elle est en droit de se prévaloir d'un rescrit contrôle ;

- la proposition de rectification du 10 novembre 2022 procède d'une seconde vérification de comptabilité irrégulière sur la même période ;

- il n'existe aucun élément objectif de nature à la priver du remboursement sollicité.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 25 novembre 2024 et 10 avril 2025, le directeur régional des finances publiques de Normandie conclut au rejet de la requête.

Le directeur soutient que les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code général des impôts et le livre des procédures fiscales ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Ameline, première conseillère,
- et les conclusions de Mme Barray, rapporteure publique.

Considérant ce qui suit :

1. La SCI BJ a été créée le 18 janvier 2001. A compter de cette date, elle a exercé une activité de location d'un ensemble immobilier, dont elle était propriétaire, situé Place Royale à L.. Elle l'a donné en location à la société anonyme D. qui y exploitait un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD). A compter de 2015, la SCI BJ a décidé de céder progressivement cet immeuble, libre de toute occupation, avec dans certains cas, la réalisation préalable de travaux de rénovation. En 2019, elle a fait l'objet d'une vérification de comptabilité, portant sur la période du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2017. Aucun rappel de TVA n'a été effectué à l'issue de cette première vérification. Par avis de vérification de comptabilité du 18 septembre 2020, la SCI BJ a été informée de l'engagement d'une autre vérification portant, cette fois, sur la période du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2019, avec extension en matière de TVA au 31 août 2020. Au terme de ces opérations, une proposition de rectification du 28 mai 2021 a envisagé un rappel de TVA collectée pour un montant de 427 367 euros à raison des cessions de l'ensemble immobilier situé à L.. Toutefois, par lettre du 20 janvier 2022 émise à la suite d'un recours hiérarchique et au vu de nouveaux éléments, le service a conclu au non-assujettissement à la TVA de ces ventes immobilières et le rappel de taxe initialement notifié a été abandonné. Mais par deux propositions de rectification du 10 novembre 2022, l'administration a remis en cause les remboursements de crédit de TVA obtenus au titre de la période de mai 2020 à août 2020 d'une part et au titre du mois de septembre 2020 d'autre part. La société vérifiée a formé des observations par courriers du 12 janvier 2023. Les rappels de TVA ont toutefois été maintenus. Le 21 novembre 2023, elle a sollicité le remboursement d'un crédit de TVA d'un montant de 192 288 euros dont elle s'estime titulaire au titre de la période correspondant au mois d'octobre 2023. N'ayant pas obtenu de réponse à cette demande valant réclamation dans le délai de six mois, la SCI BJ demande au tribunal de prononcer ce remboursement de crédit de TVA.

Sur la régularité de la procédure d'imposition :

2. Aux termes de l'article L. 51 du livre des procédures fiscales : *« Lorsque la vérification de comptabilité ou l'examen de comptabilité, pour une période déterminée, au regard d'un impôt ou d'une taxe ou d'un groupe d'impôts ou de taxes, est achevé, l'administration ne peut procéder à une vérification de comptabilité ou à un examen de comptabilité de ces mêmes écritures au regard des mêmes impôts ou taxes et pour la même période. (...) »*

3. L'examen de nouveaux éléments et d'observations présentés par la société requérante à l'appui du recours hiérarchique mentionné au point 1, qui a conduit à l'abandon des redressements opérés en matière de TVA collectée envisagés par la proposition de rectification du 28 mai 2021, n'interdisait pas au service de reprendre, corrélativement, la taxe déduite par la même société. Cette éventualité avait d'ailleurs été annoncée par la décision du 20 janvier 2022 par laquelle le supérieur hiérarchique avait convenu que la société vérifiée n'était pas assujettie à la taxe à raison de son activité immobilière. Il résulte de l'instruction, en particulier de la chronologie réelle des opérations de contrôle sur place et non pas des seules indications des propositions de rectification, que la vérification de comptabilité au titre de la période de janvier 2018 à août 2020 a commencé par la première intervention sur place le 23 octobre 2020 et s'est achevée le 28 mai 2021 par une réunion de synthèse. Pour remettre en cause le caractère déductible de la taxe, qui avait donné lieu à des crédits constatés au titre de la période de mai 2020 à août 2020 correspondant à celle ouverte par la vérification de comptabilité ainsi d'ailleurs qu'à un crédit demandé au titre du seul mois de septembre 2020, le service s'est borné à constater que l'opération en définitive non passible de TVA de travaux de rénovation immobilière faisait obstacle à la naissance d'un droit à déduction de la taxe grevant les biens et services acquis par la société à cette fin. Il ne résulte pas de l'instruction que, pour en arriver à cette conclusion, le vérificateur se soit livré à un examen sur place des pièces comptables de la SCI BJ effectué après le 28 mai 2021. Par suite, elle n'est pas fondée à soutenir que les dispositions précitées de l'article L. 51 du livre des procédures fiscales ont été méconnues.

Sur le bien-fondé de l'imposition :

4. En premier lieu, aux termes de l'article 271 du code général des impôts : *« I. 1. La taxe sur la valeur ajoutée qui a grevé les éléments du prix d'une opération imposable est déductible de la taxe sur la valeur ajoutée applicable à cette opération. (...) »*

5. Le remboursement sollicité étant afférent à la TVA grevant le prix d'opérations immobilières exonérées de cette taxe, la société requérante n'est pas en droit de revendiquer un droit à déduction de TVA.

6. En second lieu, aux termes de l'article L. 80 A du livre des procédures fiscales dans sa rédaction applicable au litige : *« Il ne sera procédé à aucun rehaussement d'impositions antérieures si la cause du rehaussement poursuivi par l'administration est un différend sur l'interprétation par le redevable de bonne foi du texte fiscal et s'il est démontré que l'interprétation sur laquelle est fondée la première décision a été, à l'époque, formellement admise par l'administration. / Il en est de même lorsque, dans le cadre d'un examen ou d'une vérification de comptabilité ou d'un examen contradictoire de la situation fiscale personnelle, et dès lors qu'elle a pu se prononcer en toute connaissance de cause, l'administration a pris position sur les points de contrôle, y compris tacitement par une absence de rectification. (...) »* Aux termes de l'article L. 49 du même livre : *« Quand elle a procédé à (...) à une vérification de comptabilité ou à un examen de comptabilité, l'administration des impôts doit en porter les résultats à la connaissance du contribuable, même en l'absence de rectification. Les points contrôlés mentionnés au second alinéa de l'article L. 80 A et au 10° de l'article L. 80 B sont*

indiqués au contribuable sur la proposition de rectification ou sur l'avis d'absence de rectification, y compris s'ils ne comportent ni insuffisance, ni inexactitude, ni omission, ni dissimulation au sens de l'article L. 55. »

7. D'une part, il résulte de l'instruction que la demande de remboursement d'un crédit global de TVA de 192 288 euros souscrite par la SCI BJ sur le formulaire déposé au titre du mois d'octobre 2023 procède d'un calcul de droits à déduction afférents à la période de janvier 2020 à octobre 2023. Compte tenu de ces dates, la circonstance qu'aucun rappel de TVA n'avait été notifié à la société requérante au titre de la première période vérifiée de janvier 2016 à décembre 2017 n'a pas eu pour effet de lui procurer la garantie que l'administration avait formellement admis le caractère déductible de la taxe en litige en application des dispositions précitées du deuxième alinéa de l'article L. 80 A du livre des procédures fiscales. D'autre part, dès lors qu'il résulte du point 3 qu'à l'issue de la seconde vérification de comptabilité portant sur la période de janvier 2018 à août 2020, la proposition de rectification du 10 novembre 2022 en matière de taxe déductible a été régulièrement émise par le service, elle a valablement remplacé la proposition de rectification du 28 mai 2021 en matière de taxe collectée. Compte tenu des actes ayant conduit à la succession de ces propositions de rectification qu'aucune règle ni aucun principe n'interdit et dès lors qu'elles portaient toutes deux sur un point de contrôle, en l'espèce relatif à la situation de la société vérifiée au regard de ses obligations en matière de TVA, la circonstance que l'administration n'ait pas élevé d'objection quant au caractère déductible de la TVA dans la proposition de rectification du 28 mai 2021 ne constitue pas une prise de position formelle en faveur de cette déductibilité au sens des dispositions précitées de l'article L. 80 A du livre des procédures fiscales.

8. En dernier lieu, aux termes de l'article L. 80 B du livre des procédures fiscales : « *La garantie prévue au premier alinéa de l'article L. 80 A est applicable : (...) 10° Lorsque, dans le cadre d'un examen ou d'une vérification de comptabilité et sur demande écrite du contribuable présentée conformément au 1° du présent article, avant envoi de toute proposition de rectification, l'administration a formellement pris position sur un point qu'elle a examiné au cours du contrôle ; (...)* »

9. La société requérante n'ayant pas formé de demande en ce sens, elle ne peut utilement se prévaloir d'une prise de position formelle dans le cadre de la procédure de rescrit en cours de contrôle à laquelle elle n'a pas recouru.

10. Il résulte de tout ce qui précède que la SCI BJ n'est pas fondée à demander le remboursement du crédit de TVA d'un montant de 192 288 euros dont elle estime disposer au titre de la période du 1^{er} octobre au 31 octobre 2023. Par voie de conséquence, les conclusions présentées au titre des frais liés à l'instance doivent être rejetées.

DECIDE :

Article 1^{er} : La requête de la SCI BJ est rejetée.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié à la société civile immobilière BJ et au directeur régional des finances publiques de Normandie.