

CVAE : vente d'immeuble = valeur ajoutée ?

- Fiche rédigée par **l'équipe éditoriale de WebLex**
- Dernière vérification de la fiche : 06/10/2020
- Dernière mise à jour de la fiche : 06/10/2020

Sources :

- [Arrêt du Conseil d'Etat du 25 septembre 2020, n°433942](#)

Parce qu'elle n'a pas pris en compte les gains réalisés à l'occasion de la vente de plusieurs immeubles dans le calcul de sa CVAE, l'administration fiscale réclame à une société un supplément d'impôt. A tort ou à raison ?

CVAE : quand l'administration est invitée à revoir sa copie...

A l'issue du contrôle fiscal d'une société d'investissements immobiliers cotée, l'administration lui réclame un supplément de cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

Elle rappelle, en effet, que les gains réalisés lors de la vente de biens immobiliers doivent être pris en compte dans le calcul de la valeur ajoutée de la société, nécessaire à la détermination de la CVAE, dès lors qu'ils se rapportent à son activité « normale et courante ».

Or, ici, l'activité « normale et courante » de la société inclut la vente de biens immobiliers. Preuves en sont :

- son objet social qui comporte non seulement la location, l'administration et la gestion d'immeubles, mais aussi la construction, l'achat d'immeubles et de terrains à bâtir, ainsi que la vente de biens immobiliers ;
- sa stratégie économique qu'elle a publiquement affichée, en prévoyant une rotation de ses actifs immobiliers, c'est-à-dire un système organisé d'achat-revente d'immeubles.

Par conséquent, le gain réalisé à l'occasion de ces ventes immobilières aurait dû être pris en compte pour le calcul de la valeur ajoutée de la société, ce qui n'a pas été le cas.

Sauf que les éléments apportés par l'administration ne suffisent pas à prouver que ces ventes en particulier s'inscrivent dans le cadre de l'activité « normale et courante » de la société, estime le juge.

Et ce d'autant plus, qu'elle n'établit pas en quoi la vente d'immeubles se rattacherait au modèle économique de l'entreprise... que l'administration peine d'ailleurs à définir, puisqu'elle ne démontre pas :

- que les immeubles détenus par la société seraient systématiquement cédés après une période de mise en location ;
- qu'une telle rotation correspondrait à une stratégie de maintien de la rentabilité des actifs de la société ;
- ou que de tels gains représenteraient une part structurelle des recettes de la société.

Dès lors, le redressement fiscal ne peut qu'être annulé !

Pour calculer votre cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises, vous devez déterminer la valeur ajoutée imposable, à laquelle vous appliquez un taux déterminé à partir du chiffre d'affaires. Voilà qui mérite quelques éclaircissements...

[Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises : comment est-elle calculée ?](#)

[BANNIERE_DROITE]