



Dubault Biri & Associés
Société d'Avocats au Barreau de l'Essonne

Michel Dubault
Spécialiste en droit Fiscal
Membre du Conseil de l'Ordre

Francis Biri
Spécialiste en droit Commercial et des Sociétés
Bâtonnier du Barreau de l'Essonne

Sanja Vasic

Julien Dupuy
Ancien membre du Conseil de l'Ordre

Véronique Hennequin Fosse

Albert Farcy

Avocats Associés

LR/AR

D.G.Fi.P.
Conciliateur Fiscal
Boite Postale 10067
94 002 CRETEIL Cedex

Stéphane Nerrant

Nathalie Faudot

Christelle Hubbel

Céline Villechenoux

Martial Jean
Spécialiste en procédure d'appel

Charlotte Caen

Avocats

Evry, le 12 mars 2012

A l'attention de Madame Brigitte PIGAULT
Conciliatrice Départementale Du Val de Marne

Concerne : Monsieur ou Madame Philippe REVELLAT
129 Boulevard PASTEUR
94 360 BRY sur MARNE

Objet : Saisine du Conciliateur Fiscal départemental
Impôt sur le revenu 2002 à 2008

N/Réf : M. REVELLAT Philippe 12.00174/ALF

Madame le Conciliateur,

Droit Fiscal
+33 1 69 36 10 93

Droit des Affaires et des Sociétés
+33 1 69 36 10 96

Procédures Judiciaires
+33 1 69 36 10 92

Droit Social
+33 1 69 36 10 98

Procédures Collectives
+33 1 69 36 10 94

La cellule de contrôle sur pièces du Service des Impôts des Particuliers de Nogent sur Marne a adressé le 04 janvier 2010 une proposition de rectification n° 2120-SD à Monsieur ou Madame Philippe REVELLAT, portant rehaussement au titre de l'impôt sur le revenu pour les années 2002 à 2008 dans la catégorie des revenus fonciers.

Malgré les observations formulées le 27 janvier 2011 par Monsieur et Madame REVELLAT, le service a partiellement maintenu sa position par un courrier de réponse en date du 2 mars 2011.

5, Boulevard de l'Europe, BP 178
F - 91006 EVRY Cedex
Tél. : (+33) 1 69 36 23 23
Fax : (+33) 1 69 36 22 44
<http://www.dba-avocats.com>



Monsieur et Madame REVELLAT ont, à nouveau, contesté les rehaussements maintenus par deux courriers en date du 28 mars 2011 et du 27 décembre 2011.

Ce dernier courrier constituant une réclamation contentieuse, un rejet de l'Administration leur a été adressé le 13 février dernier.

Comme les y invite la lettre de rejet, Monsieur et Madame REVELLAT m'ont demandé, en ma qualité d'avocat, de vous saisir de leur dossier.

I.- Rappel des faits :

Monsieur et Madame REVELLAT ont réalisé plusieurs investissements locatifs, achetant trois appartements sis :

- 6A Grande rue à Brunoy
- Rue Clément Ader à Pleurtuit
- 195 rue Alphonse Daudet à La Londe les Maures

Depuis 2002, ils déclarent les revenus fonciers issus de la location de ces immeubles.

Concernant les deux premiers immeubles précités, Monsieur et Madame REVELLAT se sont placés sous le régime dit « BESSON Neuf »

Ainsi pour le calcul de leur revenu imposable, ils ont appliqué l'amortissement prévu par l'article 31.I - 1° du Code Général des Impôts (CGI).

En janvier 2010 soit 8 ans après l'achèvement de l'immeuble de BRUNOY intervenu en 2002 et 6 ans après celui de l'immeuble de Pleurtuit intervenu en 2004, l'Administration informe Monsieur et Madame REVELLAT, par une proposition de rectification datée du 04 janvier, de son intention de remettre en cause le bénéfice du régime fiscal « BESSON neuf » concernant les deux appartements concernés.

Par sa réponse aux observations formulées par Monsieur et Madame REVELLAT en date du 2 mars 2011, le service abandonne la remise en cause concernant l'appartement de Pleurtuit et maintient sa position pour l'immeuble de Brunoy.

II - Sur le bienfondé du rehaussement maintenu :

II - 1 Le traitement asymétrique effectué par l'Administration concernant les obligations déclaratives est infondé

II - 1. 1 A partir d'un motivation parfaitement identique,

Selon l'Administration, les obligations déclaratives n'auraient pas été remplies par Monsieur et Madame REVELLAT, lors du dépôt de la première déclaration d'impôt sur le revenu de l'année de l'achèvement des travaux, ni lors du renouvellement des locataires (cf. proposition de rectification).

II - 1. 1. 1 malgré le silence de l'Administration,

Ainsi, en 2002 date de l'achèvement de l'appartement de Brunoy, en 2003 date de sa première location à Monsieur Stéphane Gomez, en 2004 année de l'achèvement des travaux de l'immeuble de Pleurtuit, en 2005 année de la location dudit appartement et de la relocation de l'immeuble de Brunoy à Monsieur Laurent Delamotte et Mademoiselle Antraphone Mounivongs, en 2006 lors de la relocation à Monsieur Steve Reina et Mademoiselle Buissonneaud et enfin en 2008 lors de la relocation du même appartement à Mademoiselle Stéphanie Guillaume, Monsieur et Madame REVELLAT n'auraient pas rempli lors obligations déclaratives.

Alors qu'ils n'auraient quasiment jamais rempli leurs obligations, l'Administration n'a, à aucun moment tout au long de cette période de 7 ans ne leur a jamais fait remarquer cette situation.

Pour cause, ses obligations ont été effectuées.

II - 1. 1. 2 et l'examen probable du dossier par l'Administration,

Les services des impôt réalisent le contrôle du dossier d'un contribuable, le plus souvent tous les trois ans afin d'éviter la prescription et en tout état de cause lors d'un transfert de dossier d'un centre des impôts à un autre.

Monsieur et Madame REVELLAT ont déménagé du 07 rue Eynette à Marcoussis au 129 Boulevard Pasteur à Bry sur Marne.

Leur dossier personnel a été transféré du centre des Impôts de Palaiseau à celui de Nogent sur Marne.

Il est, par conséquent parfaitement improbable, que le dossier n'ait jamais fait l'objet d'un contrôle sur pièce et que les documents nécessaires n'aient pas été fournis pendant toute la période.

En effet, le service n'aurait pas manqué de réagir et d'en tirer les conséquences.

Dans son courrier n° 3926-SD en date du 2 mars 2011, le service reconnaît la production d'un très grand nombre d'éléments notamment :

- Le mandat de gestion conclu avec la société SERGIC relativement à l'immeuble de Brunoy
- Le plan coté du local
- Le congé pour le 07 août 2005 du premier locataire M. Gomez entré en 2003 ainsi que son avis d'imposition de 2003
- Le bail établi le 10 août 2005 au profit de Mademoiselle Delammotte et Monsieur Mounivongs, ainsi que l'avis d'imposition 2004 de Mademoiselle Delammotte
- Le bail établi le 27 juin 2006 au profit de à Mademoiselle Buissonneau et Monsieur Reina, ainsi que leur avis d'imposition 2003 et 2004
- Le bail établi le 26 août 2008 au profit de à Stéphanie Guillaume ainsi que ses avis d'imposition 2005 et 2006

Ces documents étant quasiment impossible à se procurer après le départ d'un locataire, nous pouvons convenir ensemble qu'ils étaient détenus en temps et heures.

Il est difficile pour l'Administration de soutenir que Monsieur et Madame REVELLAT se serait dispensés de les produire.

Pour cause, ils ont été joints en temps utiles.

Par ailleurs, chacun sait que malgré toute la bonne volonté des services, des justificatifs trouvent parfois à s'égarer (ou sont archivés) notamment lors des transferts de dossiers.

C'est pourquoi, il est particulièrement sévère de rejeter le bénéfice d'un régime fiscal sur de simples conditions de forme, ce qu'admet le service en abandonnant son projet de rectification concernant l'appartement de Pleurtuit.

II – 1.2 un traitement différent est effectué selon les appartements.,

Concernant l'appartement de Pleurtuit, le service a accepté de ne pas remettre en cause le bénéfice du régime « BESSON neuf » au motif que les justificatifs n'auraient été fournis qu'a posteriori.

Cette application mesurée de la loi fiscale est tout à l'honneur de l'Administration.

Pourtant, elle maintient sa position pour l'appartement de Brunoy.

Sur ce point des obligations déclaratives, un traitement différent est opéré alors que l'application mesurée de la loi fiscale devrait par application symétrique trouver à s'appliquer également pour l'immeuble de Brunoy.

II – 1.2.1 justifié selon l'Administration par le non-respect du plafond de loyer

L'Administration considère que le plafond du loyer n'est pas respecté. Ce motif apparaît, pour la première fois, dans la lettre du 2 mars 2011.

Pour effectuer le calcul ; elle retient la surface de l'appartement sans la terrasse.

II – 1.2.1.1 l'Administration commet une erreur de droit

Le loyer mensuel par mètre carré ne doit pas être supérieur, pendant toute la période couverte par l'engagement de location, à celui fixé par l'article 2 terdecies de l'annexe III au même Code pour les logements neufs éligibles à la déduction au titre de l'amortissement (Inst. 20 août 1999, 5 D-4-99 n° 52).

La surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer des logements est définie par les articles 2 duodecies et 2 terdecies de l'annexe III au CCH. Elle s'entend de la surface habitable au sens de l'article R 111-2 du CCH augmentée de la moitié, dans la limite de 8 mètres carrés par logement, de la surface des annexes mentionnées aux articles R 353-16 et R 331-10 du même Code (Inst. 20 août 1999, 5 D-4-99 n° 59).

Les terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré s'entendent notamment de celles situées en totalité sur le toit d'un logement (cas des immeubles construits en gradins dans lesquels la dalle qui constitue la toiture d'une partie d'un logement sert de terrasse au logement supérieur) ou sur le toit des dépendances immédiates et nécessaires d'un logement (dépendances ou parking souterrain par exemple) et dont le locataire a la jouissance exclusive (Inst. 20 août 1999, 5 D-4-99 n° 61).

« Tel n'est pas le cas, en revanche, des terrasses carrelées en rez-de-jardin d'une maison individuelle ».

Les instructions administratives constituent une source d'interprétation formelle de la loi fiscale au sens de l'article L 80 A du LPF.

L'alinéa 2 de ce texte confère d'ailleurs à ces doctrines une force particulière en leur permettant de faire obstacle non seulement à des rehaussements d'impositions mais également à des impositions initiales.

Au cas présent, l'instruction administrative du 20 août 1999 précise clairement que les terrasses aménagées situées sur parking souterrain sont à retenir dans le calcul de la surface.

Les terrasse en rez-de-jardin ne sont pas exclure de la surface retenu sauf dans le cas de maison individuelle.

Or il s'agit, ici d'un immeuble collectif. Une attestation du Cabinet SERGIC, en charge de la gestion locative, montre que le parking est situé sous l'appartement (cf. pièce jointe).

C'est donc à tort qu'il est répondu à Monsieur et Madame REVELLAT dans la décision de rejet contentieuse que la terrasse n'a pas à être prise en considération pour le calcul du prix au mètre carré.

II - 1. 2. 1.2 l'Administration commet des erreurs de calcul

a) Sur la surface à retenir

Pour les motifs évoqués ci-dessus, la surface à retenir n'est pas de 45,66 m² ;
La terrasse de 7,91 m² doit être prise en compte pour moitié soit 3,95 m².
La surface totale est donc de 49,61 m².

b) Sur le montant du loyer mensuel

Le 1^{er} bail commençant à courir le 27 mars 2003, L'Administration divise le montant du montant total des loyers déclarés par 9 mois pour obtenir le loyer mensuel.

Le montant des loyers déclarés est de 4 992 €. Elle divise ce montant par 9 mois pour trouver le loyer mensuel soit 554.67 €.

En procédant de la sorte, l'Administration augmente artificiellement le montant du loyer réel.

Il convient de retenir le calcul suivant :

Puisque le bail commence à courir le 27 mars 2003, le bien a été loué 280 jours :

Mars du 27 au 31 : 5 jours

Avril, Juin, Septembre, et Novembre: 30 j * 4 = 120 j

Mai, Juillet, Août, Octobre et Décembre 31j * 5 = 155 j

Le loyer par jour est de 4 992 € / 280 j = 17.829

Le loyer de mars est de 17.83 * 5 = 89 €

Le loyer pour les 9 mois est de 4 992 € - 89 € = 4 903 €

Le loyer mensuel est de 4 903 / 9 = 544 €*

*Le loyer d'un 1^{er} bail qui n'a pas encore fait l'objet d'une revalorisation indiciaire est toujours arrêté sur un chiffre arrondi.

c) Sur le plafond de loyer au m²

Le décret 2003-1219 du 19 décembre 2003 n'a pas relevé les plafonds mensuels de loyers applicables pour le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement prévue par l'article 31, I-1° -g du CGI.

Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, applicables en 2003 sont de 11,4 euros en zone I,

C'est donc à tort que l'Administration retient un plafond de 11, 33 €.

d) Sur le respect des conditions de loyer

Le calcul intégrant la surface de la terrasse montre que les conditions de loyer sont remplies (cf. pièce jointe n° 2 du calcul de surface par SERGIC en 2002).

Bail	Surface	Plafond de loyer	Loyer maxi	Loyer appliqué
2003	49,61 m ²	11,40 €	565 €	544 €
2005	49,61 m ²	12,16 €	603 €	600 €
2006	49,61 m ²	12,61 €	625 €	600 €

!! - la pénalité de l'article 1758 A est infondée (en droit comme en équité)

L'article 1758 A précise que le retard ou le défaut de souscription des déclarations qui doivent être déposées en vue de l'établissement de l'impôt sur le revenu ainsi que les inexactitudes ou les omissions relevées dans ces déclarations, qui ont pour effet de minorer l'impôt dû par le contribuable ou de majorer une créance à son profit, donnent lieu au versement d'une majoration égale à 10 % des droits supplémentaires ou de la créance induite. Cette majoration n'est pas applicable en cas de régularisation spontanée ou lorsque le contribuable a corrigé sa déclaration dans un délai de trente jours à la suite d'une demande de l'administration;

Or, Monsieur et Madame REVELLAT ne comprennent pas quelles inexactitudes ou omissions les déclarations souscrites de 2003 à 2008 comporteraient.

Pour cause, ces déclarations n'en comportent pas.

De surcroît, il n'apparaît pas que l'Administration leur ait demandé de procéder à la correction de leurs déclarations de revenus afférentes aux années en litige, dans les conditions visées par l'article 1758-A visé ci-dessus.

Dès lors, le bénéfice de la garantie ainsi prévue au profit du contribuable par le législateur ne leur a pas été accordée.

Il est par conséquent, particulièrement sévère et inadapté de maintenir une pénalité en argumentant que Monsieur et Madame REVELLAT aurait dû procéder à une régularisation spontanée, d'un amortissement dont le rejet est infondé en droit comme en fait.

C'est pourquoi, je vous demande, en droit comme en équité, de ne pas appliquer cette pénalité.

III - CONCLUSION

Par sa politique fiscale, l'Etat cherche à orienter les capitaux vers les secteurs qu'il juge utiles pour le soutien et/ou le développement de l'économie et donc pour l'avenir de notre pays.

C'est pourquoi, certains régimes dont le régime BESSON encouragent les investissements immobiliers.

En prenant le risque d'investir, d'avoir à assumer des impayés, et/ou d'éventuelles dégradations de leur bien, Monsieur et Madame REVELLAT ont parfaitement respecté l'esprit du législateur, et contribué à améliorer l'offre de logement trop faible en France.

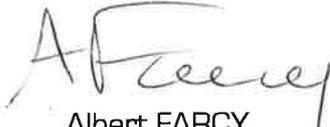
Il ont commis un acte citoyen reconnu par la loi et en particulier par le code général des Impôts.

Aujourd'hui, l'avantage mérité dont ils ont profité sous forme d'un amortissement, est remis en cause pour des motifs de forme et sur un fondement contestable en droit et en fait.

Procédant de la sorte, l'Administration opère un rajout aux exigences du législateur sur la base d'une interprétation erronée de ses instructions administratives qui n'ont pas force de loi.

Tant dans l'intérêt de l'Administration que de Monsieur et Madame REVELLAT et afin d'éviter une procédure contentieuse coûteuse et chronophage, relative tant à la procédure sur des moyens qu'il n'y a pas lieu de développer à ce jour, qu'au bien-fondé des rectifications, je vous demande en leur nom de ne pas maintenir la remise en cause du régime BESSON les concernant.

Je vous prie de croire, Madame le Conciliateur départemental, en l'expression de ma parfaite considération.


Albert FARCY
Avocat au Barreau de l'Essonne