

Mme ou M. Philippe REVELLAT  
129, boulevard Pasteur  
94360 BRY SUR MARNE

**Pour nous joindre**

Votre identifiant :  
AP 530 de 2012  
MeI : conciliateurfiscal94@dgifp.finances.gouv.fr  
Adresse postale :  
BP 10067 - 94002 CRETEIL CEDEX

CRETEIL, le - 6 AVR. 2012

Madame, Monsieur,

Vous avez appelé mon attention au sujet du désaccord persistant vous opposant à l'administration fiscale portant sur le bénéfice du dispositif BESSON au profit de votre immeuble sis 8 Grande rue à BRUNOY (91800) au titre des années 2007 et 2008.

J'ai procédé à un examen attentif de votre dossier.

Conformément aux dispositions de l'article 31-I-1° g du Code Général des Impôts (CGI) les propriétaires ayant acquis un logement neuf ou assimilé entre le 1<sup>er</sup> janvier 1999 et le 2 avril 2003 peuvent déduire de leurs revenus fonciers, sous la forme d'un amortissement échelonné sur plusieurs années, une partie de leur investissement.

Le bénéfice du régime est réservé aux contribuables lorsque les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- Le propriétaire du logement neuf doit s'engager à le donner en location nue à titre d'habitation principale pendant une durée de 9 ans. L'option est irrévocable.
- La location doit intervenir dans les 12 mois de l'acquisition ou de l'achèvement de l'immeuble. Elle doit être effective et continue pendant la période de 9 ans.
- Le propriétaire du logement doit s'engager à ce que le montant du loyer et les ressources du locataire ne soient pas supérieurs à des plafonds.
- Le loyer (hors charges) ne doit pas excéder un plafond mensuel par m<sup>2</sup>, variable selon la zone dans laquelle est classée la commune de situation du logement.

La charte du contribuable : des relations entre l'administration fiscale et le contribuable fondées sur les principes de simplicité, de respect et d'équité. Disponible sur [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) et auprès de votre service des impôts.

Les dispositions des articles 39 et 40 de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, relatives à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, garantissent les droits des personnes physiques à l'égard des traitements des données à caractère personnel.

- Les ressources du locataire, au moment de la constitution du bail, ne doivent pas excéder des plafonds annuels déterminés en fonction de la composition du foyer du locataire et en fonction du lieu de la location.

Ainsi, 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 duodecimes de l'annexe III au CGI pour les logements anciens éligibles à la déduction spécifique (déduction forfaitaire majorée jusqu'en 2005) et 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. Il diffère selon la zone dans laquelle se situe l'immeuble donné en location.

La surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer des logements est définie par les articles 2 duodecimes 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. La surface ainsi définie figure dans l'engagement de location pris par le bailleur.

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte pour la détermination de la surface habitable de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Au cas particulier, le service a remis en cause le bénéfice du dispositif BESSON sur votre bien sis 8 Grande rue à BRUNOY (91800) dès lors que la condition relative au montant du loyer n'était pas remplie et non pour irrespect des conditions de forme, comme vous l'affirmez.

En effet, vous avez fixé la surface habitable du logement en cause à 49,61 m<sup>2</sup> en tenant compte, à hauteur de 33,95 m<sup>2</sup>, d'une terrasse.

Or, la surface des annexes à ajouter à la surface habitable ainsi définie, avant l'application du plafond de 8 mètres carrés, s'entend de la somme des surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et dans la limite de 9 mètres carrés les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré (article premier de l'arrêté du 9 mai 1995 pris en application de l'article R 353-16 et de l'article R 331-10 du CCH).

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

Or, au vu des justificatifs produits, il apparaît que la surface qualifiée de terrasse correspond en fait à une partie du jardin privatif qui a été carrelée. De ce fait, elle doit être exclue des surfaces à prendre en compte pour le calcul de la surface habitable.

Etant précisé que les terrasses carrelées en rez-de-jardin sont, par nature, à exclure de la surface habitable qu'il s'agisse d'un immeuble collectif ou d'une maison individuelle.

Dans ces conditions, je suis au regret de vous informer que votre demande ne peut pas recevoir de suite favorable.

Conformément aux dispositions de l'article 1758 A du C.G.I., issu de l'article 76-XII de la loi 2005-1719 du 30 décembre 2005, les inexactitudes ou omissions relevées dans les déclarations de revenus, qui ont pour effet de minorer l'impôt dû par le contribuable donnent lieu au versement d'une majoration égale à 10 % des droits supplémentaires ou de la créance indue.

Cette majoration est de droit et s'applique automatiquement en cas d'insuffisance, inexactitude ou omission dans les déclarations ou les actes comportant l'indication d'éléments à retenir pour l'assiette ou la liquidation de l'impôt et qui, lorsqu'elles sont réparées, se traduisent par un supplément d'impôt mis à la charge du contribuable.

Il ressort de ce qui précède que les impositions concernées ont été régulièrement établies et ne comportent aucune erreur ou surtaxe à votre préjudice.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Conciliateur fiscal départemental adjoint,



Patrice ZIMMERMANN