

**Pour nous joindre**

Votre correspondant: Laurent NORTIER  
Tél : 01 49 74 43 35  
Fax : 01 48 73 20 51  
Mél : sip.nogent-sur-marne@dgfip.finances.gouv.fr  
Réception : du lundi au vendredi  
de 9h à 12h & de 13h à 16h ou sur rendez-vous

Le conciliateur fiscal:  
Boîte postale 10067 - 94002 CRETEIL cedex  
Mél: conciliateurfiscal94@dgfip.finances.gouv.fr

Poste comptable NOGENT SUR MARNE  
Lieu d'imposition BRY SUR MARNE

Impôt ou taxe : IRPP 2007 et 2008  
N° de l'affaire : 851 11 00 8548 / 8550  
Date de réclamation : 27/12/2011

M REVELLAT PHILIPPE & MME STROPIANO  
EVELYNE

129 BOULEVARD PASTEUR

94360 BRY-SUR-MARNE

Le 13/02/2012

**Procédure contentieuse**

**OBJET : Rejet de votre réclamation**

Madame, Monsieur,

Vous m'avez adressé une réclamation concernant l'imposition désignée plus haut. Votre dossier a fait l'objet d'un examen attentif. Toutefois, votre demande a été refusée pour les raisons exposées page suivante.

A compter du jour de réception de cette lettre, vous avez **deux mois** pour contester cette décision devant le juge. Pour ce faire, il vous suffit d'envoyer une demande sur papier libre, datée et signée, au tribunal administratif de MELUN (service du greffe), dans laquelle vous exposerez les raisons de votre désaccord. N'oubliez pas de joindre à votre requête dûment signée, trois copies de celle-ci, ainsi que la copie en quatre exemplaires de l'intégralité de la présente décision et de toutes pièces que vous jugerez utiles d'adresser au tribunal.

Une contribution pour l'aide juridique de 35 €(1) est exigible lors de l'introduction de l'instance devant le tribunal précité, sous peine d'irrecevabilité non susceptible d'être ultérieurement régularisée. Vous justifierez de l'acquiescement de cette contribution par l'apposition de timbres mobiles sur votre requête ou par la remise d'un justificatif lorsque la contribution a été acquittée par la voie électronique. Toutefois, cette contribution n'est pas due par les personnes bénéficiaires de l'aide juridictionnelle.

(1) Article 1635 bis Q du CGI : "Par dérogation aux articles 1089 A et 1089 B, une contribution pour l'aide juridique de 35 € est perçue par instance introduite en matière civile, commerciale, prud'homale, sociale, rurale devant une juridiction judiciaire ou par instance introduite devant une juridiction administrative".

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

**Nota.** - Les dispositions législatives prévoyant dans certains cas le paiement d'intérêts au profit de l'État sont reproduites page suivante.

VOIR PAGE SUIVANTE

Vous pouvez aussi vous adresser au conciliateur fiscal du département, dont les coordonnées figurent dans le cadre plus haut, pour lui faire part de toutes les difficultés survenues dans le traitement de votre demande. Votre attention est toutefois appelée sur le fait que cette démarche n'interrompt pas le délai de deux mois dont vous disposez pour saisir le juge.

Je me tiens à votre disposition pour toute question sur ce courrier et vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le directeur et par délégation,

L'inspecteur divisionnaire des finances publiques

Vincent BARBIER



## Motivations de la décision

### RAPPEL DES FAITS

Vous avez fait l'objet au titre des années 2007 et 2008 de la procédure de rectification contradictoire prévue à l'article L 55 du Livre des procédures fiscales.

Cette procédure a été engagée par l'envoi du formulaire n° 2120 « Proposition de rectification » en date du 04 janvier 2010.

La procédure a été close par l'envoi du formulaire n° 3926 « Réponse aux observations du contribuable » en date du 02 mars 2011.

Le service proposait, à titre principal, de remettre en cause le dispositif BESSON NEUF dont bénéficiait votre bien situé à BRUNOY.

### VOS ARGUMENTS

Par courrier du 27 décembre 2011, vous contestez sur le plan contentieux l'ensemble des rectifications notifiées et en particulier celle relative au régime BESSON NEUF.

Vos arguments reposent, du point de vue formel, sur les constatations de l'abandon de la remise en cause du dispositif BESSON NEUF et du changement de la motivation avancée par le service.

Au fond, vous considérez que la terrasse carrelée de l'appartement de BRUNOY doit être prise en compte pour la détermination de la surface du logement, en raison de la présence, sous le jardin, d'un parking souterrain.

Vous produisez à cet effet une attestation de SERGIC PARIS SUD.

### LA RÈGLE

Article 31.I-1°. g du code général des impôts «dispositif BESSON NEUF»

L'amortissement du prix d'acquisition d'un logement neuf est optionnel et réservé aux logements pour lesquels le loyer et les ressources du locataire n'excèdent pas certains plafonds. A ce titre, la pratique de l'amortissement est strictement subordonnée au respect des conditions de forme suivantes :

- En cas d'acquisition en état futur d'achèvement, le bailleur doit produire à l'occasion du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement des travaux un engagement établi sur un imprimé fourni par l'administration de louer pendant neuf ans le logement à une personne physique autre qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant ou une personne occupant déjà les locaux, personne dont les revenus de l'avant dernière année précédant celle au cours de laquelle le bail est signé n'excèdent pas le plafond fixé par le décret n° 99-244 du 29 mars 1999.
- L'engagement doit indiquer la surface à prendre en compte pour la détermination du plafond du loyer, le montant du loyer prévu par le bail, le détail et les justificatif du calcul de l'amortissement.

### Intérêts moratoires (art. L. 209 du livre des procédures fiscales)

**Article L. 209** - Lorsque le tribunal administratif rejette totalement ou partiellement la demande d'un contribuable tendant à obtenir l'annulation ou la réduction d'une imposition établie en matière d'impôts directs à la suite d'une rectification ou d'une taxation d'office, les cotisations ou fractions de cotisations maintenues à la charge du contribuable, et pour lesquelles celui-ci avait présenté une réclamation assortie d'une demande de sursis de paiement, donnent lieu au paiement d'intérêts moratoires au taux de l'intérêt de retard prévu à l'article 1727 du code général des impôts. Ces intérêts moratoires ne sont pas dus sur les cotisations ou fractions de cotisations d'impôts soumises à l'intérêt de retard mentionné à l'article 1727 du code général des impôts.

Ces dispositions sont également applicables en cas de désistement du contribuable auprès de la juridiction saisie.

Sur demande justifiée du contribuable, le montant des intérêts moratoires est réduit du montant des frais éventuellement engagés pour la constitution des garanties propres à assurer le recouvrement des impôts contestés.

Les intérêts courent du premier jour du treizième mois suivant celui de la date limite de paiement jusqu'au jour du paiement effectif des cotisations. Ils sont recouverts dans les mêmes conditions et sous les mêmes garanties, sûretés et privilèges que les impositions auxquelles ils s'appliquent.

- Le bailleur fournit une copie du bail et une copie de l'avis d'impôt sur le revenu du locataire établi au titre de l'avant-dernière année précédent celle de la signature du contrat de location. En cas de changement de locataire au cours de la période d'engagement de location, le bailleur joint à sa déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le changement est intervenu une copie du nouveau bail ainsi qu'une copie de l'avis d'impôt sur le revenu du locataire entrant dans les lieux établis au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

Lorsque les conditions initiales du dispositif ne sont pas respectées, l'engagement souscrit n'étant pas valable, il convient de procéder à la réintégration des amortissements dans les conditions de droit commun : le revenu foncier des années au titre desquelles une déduction au titre de l'amortissement a été déduite est majoré du montant de cette déduction et pour la détermination de ce revenu foncier, la déduction forfaitaire –si elle a lieu d'être- est portée à 14 %.

## APPLICATION AU CAS D'ESPÈCE

*Sur votre argument formel :*

La proposition de rectification qui vous a été adressée le 04/01/2010 remet en cause l'amortissement « Besson » que vous pratiquiez depuis 2002 aux motifs que vous n'en respectiez pas les conditions d'application définies à l'article 31. I-1°- g du code général des impôts. Plus particulièrement, vous n'avez respecté aucune des obligations formelles prévues.

De plus, vous n'avez jamais respecté le plafond de loyer tel qu'il est imposé par cet article. Ce manquement a été renouvelé à chaque changement de locataire, soit en 2005 à l'occasion de la signature du bail au profit de mademoiselle Delamotte et monsieur Mounivongs et en 2008 à l'occasion de la signature du bail au profit de mademoiselle Stéphanie Guillaume.

Dans la réponse à vos observations en date du 02/03/2011, le service confirmait que « dès l'origine de l'investissement, vous n'aviez pas respecté les conditions attachées à l'option pour l'amortissement du prix de revient de l'immeuble de Brunoy », en particulier la condition tenant au plafond du loyer pratiqué, et le service maintenait ce chef de rehaussement au motif de l'irrespect des conditions de plafond du loyer .

**Ainsi, le service n'a-t-il ni abandonné sa proposition de remise en cause du dispositif BESSON NEUF ni changé la motivation de cette remise en cause entre l'envoi de ces deux pièces de procédure.**

*Sur votre argument de fond :*

L'instruction D-4-99 du 31 août 1999 précise la nature des terrasses dont la surface doit être prise en compte pour la détermination de la surface du logement : il s'agit des « 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.

Vous nous fournissez dans votre réclamation une attestation du Cabinet SERGIC ( gérant de l'immeuble) indiquant que le parking en sous-sol se trouve sous la terrasse de votre appartement.

**Le parking en sous-sol n'ayant pas de toit, votre terrasse se trouve donc en rez-de-jardin.**

Votre argument ne peut donc être retenu.

## CONCLUSIONS

**Au vu de l'ensemble de ces éléments, votre réclamation est donc rejetée.**

**AVIS DE PASSAGE  
DU FACTEUR**  
LETTRE RECOMMANDÉE  
**AVEC A.R.**

2C 045 573 7487 4



Contre-remboursement

TAUX DE RECOMMANDATION R1 X R2 R3

LETTRE X

**RECOMMANDÉ A.R.**

À COMPLÉTER PAR LE FACTEUR  
Présenté / Avisé le :

M REVELLAT PHILIPPE ET MME STROPIANO  
EVELYNE

M REVELLAT PHILIPPE ET MME STROPIANO  
EVELYNE

À REPORTER SUR LE  
FEUILLET SUIVANT

Vous pouvez retirer cette  
lettre dans votre bureau  
de poste muni(e) d'une  
pièce d'identité et du  
présent avis à partir du :

129 BOULEVARD PASTEUR

129 BOULEVARD PASTEUR

94360 BRY-SUR-MARNE

94360 BRY-SUR-MARNE

à \_\_\_\_\_ heures et avant  
expiration du délai de  
garde.

Bureau de poste :

Motif de non-distribution

Adresse :

Absent(e)

Autre \_\_\_\_\_

2C 045 573 7487 4



Vous avez la possibilité de  
donner procuration (voir au verso).

La Poste s'engage auprès de ses clients : vous pouvez dorénavant bénéficier d'une seconde présentation (voir au verso).

2C 045 573 7487 4

**PREUVE  
DE DISTRIBUTION**

ENVOI D'UNE LETTRE RECOMMANDÉE  
**AVEC AVIS DE RÉCEPTION**

Contre-remboursement



TAUX DE RECOMMANDATION R1 X R2 R3

LETTRE X

**MODE DE PLIAGE ET DE COLLAGE**

À REPORTER SUR LE DERNIER FEUILLET

Présenté / Avisé le :

M REVELLAT PHILIPPE ET MME STROPIANO  
EVELYNE

Distribué le :

129 BOULEVARD PASTEUR

Signature du destinataire :

94360 BRY-SUR-MARNE

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES  
SERVICE DES IMPOTS DES PARTICULIERS  
CELLULE CSP  
01 RUE JEAN SOULES  
94738 NOGENT SUR MARNE CEDEX

**INDIQUÉ AU VERSO**



2C 045 573 7487 4

TAD

**AVIS DE  
RÉCEPTION**

DE VOTRE ENVOI  
RECOMMANDÉ

Contre-remboursement



M REVELLAT PHILIPPE ET MME STROPIANO  
EVELYNE

**AR**

129 BOULEVARD PASTEUR

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES  
SERVICE DES IMPOTS DES PARTICULIERS  
CELLULE CSP  
01 RUE JEAN SOULES  
94738 NOGENT SUR MARNE CEDEX

à retourner au bureau de  
distribution dans les 10 jours  
de son envoi recommandé  
avec avis de réception et  
signature. Le délai de  
retour est de 10 jours en  
dehors de celui de livraison  
et de 15 jours en cas de  
non-livraison.

À COMPLÉTER PAR LE FACTEUR ET À  
REPORTER SUR LA PREUVE DE DISTRIBUTION

Présenté / Avisé le :

Distribué le :

Signature du destinataire :

Laurent NORTIER  
cx 11 00 8548/8550



FINANCES PUBLIQUES  
RUE JEAN SOULES

94738  
MINISTÈRE DU BUDGET  
DES COMPTES PUBLICS  
ET DE LA RÉFORME DE L'ÉTAT SUR MARNE

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES  
Service des Impôts des Particuliers

1, rue Jean Soules  
94738 NOGENT-SUR-MARNE CEDEX  
Tél. : 01 49 74 21 21  
Fax : 01 48 73 50 50

DESTINATAIRE ▶

**A.R.**

PERSONNELLE

EN CAS DE CHANGEMENT  
DE DOMICILE PRIÈRE DE  
FAIRE SUIVRE  
À LA NOUVELLE ADRESSE

RECOMMANDE

**R1 AR**

FONTENAY PPDC  
VAL DE MARNE

14-02-12  
665 L1 066840  
D621 940900

€ R.F.  
LA POSTE

004,72  
HU-593579

