

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES DE NOGENT
SERVICE DES IMPOTS DES PARTICULIERS
CELLULE CSP
01, rue Jean SOULES
94738 NOGENT SUR MARNE cedex



3926-SD
(02/2009)
cerfa
N°11871*07

RÉPONSE AUX OBSERVATIONS DU CONTRIBUABLE

Réception : du lundi au vendredi
de 8h45 à 16h ou sur rendez-vous

Téléphone : 01 49 74 43 35

Télécopie : 01 48 73 20 51

Mél : sip.nogent-sur-marne@dgif.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : Laurent NORTIER

Références : csp 09-01731

AR

M REVELLAT PHILIPPE ET MME STROPIANO EVELYNE

129 BOULEVARD PASTEUR

94360 BRY-SUR-MARNE

Le mercredi 2 mars 2011

Madame, monsieur,

J'ai pris connaissance des observations que vous avez formulées le 27 janvier 2011 en réponse à la proposition de rectification n° 09-01731 du 04 janvier 2010. Après un examen attentif de ma part, je vous informe que les rectifications qui vous ont été proposées sont maintenues partiellement pour les motifs exposés dans le présent courrier.

Si notre désaccord subsiste vous pouvez saisir Madame Brigitte PIGAULT conciliateur(trice) fiscal(e) du département.

Adresse postale : Boîte postale 10067 - 94002 CRETEIL cedex

Courriel : conciliateurfiscal94@finances.gouv.fr

La saisine du conciliateur ne suspend pas la mise en recouvrement des impositions.

Vous disposez d'un délai de 30 jours pour m'adresser vos éventuelles observations sur les sanctions fiscales qui sont mentionnées.

La présente lettre comporte 05 feuilles, y compris celle-ci.

Veuillez agréer, madame, monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Contrôleur des impôts

Laurent NORTIER

Visa et nom de l'Inspecteur principal
ou de l'Inspecteur départemental ⁽¹⁾

Tous les textes cités sont reproduits au verso

(1) En cas d'application des majorations pour manquement délibéré, pour manœuvres frauduleuses, pour abus de droit, ou pour opposition à contrôle fiscal.

La Charte du contribuable : des relations entre l'administration fiscale et le contribuable basées sur les principes de simplicité, de respect et d'équité. Disponible sur www.impots.gouv.fr et auprès de votre service des impôts.

MINISTÈRE DU BUDGET
DES COMPTES PUBLICS
DE LA FONCTION PUBLIQUE
ET DE LA RÉFORME DE L'ÉTAT

RAPPEL DES FAITS

Vous faites l'objet d'une procédure de rectification contradictoire de vos impositions, engagée selon la procédure prévue à l'article L55 du Livre des procédures fiscales par l'envoi le 04 janvier 2010 du formulaire n°2120 « proposition de rectification ».

Cette proposition porte sur les inexactitudes présentes dans vos déclarations des revenus des années 2002 à 2008 et vise à en tirer les conséquences fiscales en ce qu'elles concernent les impositions non touchées par la prescription, à savoir les impositions des revenus 2007 et 2008.

Plus particulièrement, le service propose :

- De soumettre à l'impôt sur le revenu les revenus de capitaux mobiliers que le foyer a omis de déclarer au titre de l'année 2007 ;
- De reprendre le crédit d'impôt exceptionnel 2008 auquel vous ne pouvez plus prétendre en raison du rehaussement du revenu imposable 2008 du foyer ;
- De remettre en cause, dans le cadre de la détermination des revenus fonciers du foyer, l'amortissement du prix de revient des deux immeubles situés 6 Grande Rue à Brunoy (91) et rue Clément Ader à Pleurtuit (35) ;
- De remettre en cause un certain nombre de dépenses foncières déclarées.
- De soumettre à l'impôt les revenus fonciers tirés de la location en 2005 et 2006 du parking de Brunoy, revenus non déclarés.

VOS OBSERVATIONS DU 27 JANVIER 2011

1. Vous apportez un certain nombre d'éléments concernant les charges foncières déduites.

Vous produisez à cet effet :

- Le mandat de gestion octroyé à la société Cap Gestion, relatif au local situé rue Clément Ader à Pleurtuit et soumis au dispositif « Robien classique » ;
- Les mandats de gestion octroyés à la société Sergic, relatifs au local situé 6 Grande Rue à Brunoy et soumis au dispositif « Besson neuf » ;
- Les tableaux d'amortissement de l'emprunt destiné au financement du local soumis au dispositif « Besson neuf » ;
- Les avis 2002 d'échéances bancaires attachées au local soumis au dispositif « Besson neuf » ;
- Les tableaux d'amortissement de l'emprunt destiné au financement du local soumis au dispositif « Robien classique » ;
- Pré-liquidation établie par le gestionnaire des revenus fonciers 2003 à 2008 tirés de la location du local soumis au dispositif « Besson neuf » ;
- Pré-liquidation établie par le gestionnaire des revenus fonciers 2005 à 2008 tirés de la location du local soumis au dispositif « Robien classique ».

2. Vous considérez par ailleurs remplir les conditions permettant de bénéficier des dispositifs d'amortissement des biens immobiliers mis en location.

Vous produisez à cet effet :

- Les formulaires 2044EB portant statut de bailleur privé et engagement de location du local de Brunoy selon le dispositif « Besson neuf » et du local de Pleurtuit selon dispositif « Robien classique ».

- Concernant Brunoy :

- Plan coté du local ;
- Le congé pour le 07 août 2005 donné par M. Gomez de sa location du garage de Brunoy ;
- Le bail établi le 10 août 2005 au profit de Mle Mounivongs et M. Delamotte ;
- Le bail établi le 27 juin 2006 au profit de Mle Buissonneau et M. Renia ;
- Le bail établi le 26 août 2008 au profit de Mle Guillaume ;
- L'avis d'imposition des revenus 2001 de M. Gomez ;
- L'avis d'imposition des revenus 2004 de M. Delamotte ;
- L'avis d'imposition des revenus 2003 de Mle Mounivongs ;
- Les avis d'imposition des revenus 2003 et 2004 de M. Renia ;
- Les avis d'imposition des revenus 2005 et 2006 de Mle Guillaume, locataire depuis le 26 août 2008.

- Concernant Pleurtuit :

- Un courrier de la société Akerys, gestionnaire du local, attestant que le local est soumis au dispositif « Robien classique » ;
- Copie du bail du 15 janvier 2005 établi au profit de M. Chrétien ;
- Copie du bail du 16 décembre 2005 établi au profit de M. Lesaignoux ;
- Copie du bail du 09 février 2008 établi au profit de M. Prieur ;
- Copie du bail du 10 juin 2009 établi au profit de Mle Louedoc ;
- Les avis d'imposition des revenus 2002 et 2003 de M. Chrétien ;
- L'avis d'imposition des revenus 2004 de M. Lesaignoux ;
- Les avis d'imposition des revenus 2006 et 2007 de Mle Louedoc.

REPONSE DU SERVICE

1. Le service constate votre accord tacite au sujet :

- Du rehaussement des revenus de capitaux mobiliers 2007 ;
- De la reprise du crédit d'impôt 2008 exceptionnel ;
- De l'imposition des recettes tirées de la location en 2005 et 2006 du parking de Brunoy ;
- De la reprise de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- Des « Autres frais de gestion » forfaitaire à 20€ ;
- De la prime d'assurance 2007 du local de Pleurtuis.

2. Au sujet des charges foncières

- Intérêts d'emprunt

Au vu des tableaux d'amortissement, le service abandonne ce chef de rehaussement.

- Taxe foncière

Le service maintient sa proposition de reprise de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déduite à tort en 2006, 2007 et 2008 des recettes du local de Brunoy et du local de Pleurtuit, au motif que cette taxe n'est pas définitivement mise à votre charge mais est récupérée (article 31 I. 1° du Code général des Impôts).

- Autres frais de gestion forfaitaire à 20€

Le service maintient la limitation des frais de gestion 2006 et 2007 à 20 euros annuels pour l'appartement et le parking de Brunoy au motif que ces deux éléments sont loués concomitamment au même locataire (article 31 I. 1° du Code général des Impôts).

- Prime d'assurance.

Le service maintient sa proposition de limiter la prime déductible des recettes 2007 de Pleurtuit au montant justifié (article 31 I. 1° du Code général des Impôts)..

3. Amortissement « Robien classique » du local de Pleurtuit

- Le service abandonne ce chef de rehaussement.
- Concomitamment, la déduction forfaitaire attachée au local est ramenée à 6%.
- Le service vous invite toutefois à produire désormais la copie du bail en cas de changement ou de renouvellement du locataire, et cela à l'occasion du dépôt de votre déclaration des revenus de l'année du changement. Le service vous rappelle également que le dispositif « Robien classique » ne prévoit pas de plafonnement des ressources du locataire.

4. Amortissement « Besson neuf » du local de Brunoy (91)

Le service maintient ce chef de rehaussement au motif de l'irrespect des conditions de plafond du loyer (article 31. I 1°-g du Code général des Impôts).

- Surface du local :

Le plan que vous produisez fait état d'une surface 45,66m², la surface de la terrasse en rez-de-chaussée ne devant pas être prise en compte.

- Le local est situé dans la zone I.
- Bail initial :

Vous ne justifiez en aucune manière de la réalité ni des termes de la primo location survenue, à vous lire, le 27 mars 2003 au profit de M. Gomez.

En particulier, vous ne produisez pas le bail initial ni ne justifiez de son loyer.

Vous justifiez du terme mis le 07 août 2005 par M. Gomez à la location du garage de Brunoy.

Cependant, votre déclaration des revenus fonciers 2003 fait état de recettes d'un montant de 4992€, soit pour neuf mois de loyers (avril-décembre), $4992/9 = 554,67\text{€}$ par mois.

Or ce montant excède le plafond prévu :

Loyer mensuel	554,67€
Plafond pour les baux 2003	11,33€/m ² /mois
Application	$11,33 \times 46\text{m}^2 = 521,18\text{€}$

- L'anomalie se reproduit pour les baux suivant :

Bail n° 2 du 10 août 2005 au profit de M ^{le} Mounivongs et M. Delamotte	
Loyer mensuel	600€
Plafond pour les baux 2005	12,16€/m ² /mois
Application	$12,16 \times 46\text{m}^2 = 559,36\text{€}$

Bail n° 3 du 27 juin 2006 au profit de M ^{le} Buissonneau et M. Renia	
Loyer mensuel	600€
Plafond pour les baux 2006	12,61€/m ² /mois
Application	$12,61 \times 46\text{m}^2 = 580\text{€}$

Le service constate donc que dès l'origine de l'investissement, vous n'avez pas respecté les conditions attachées à l'option pour l'amortissement du prix de revient de l'immeuble de Brunoy.

En outre, vous ne justifiez pas des revenus 2004 de M^{le} Buissonneau, locataire en 2006.

Le service maintient donc la reprise des amortissements pratiqués à tort et la majoration de la déduction forfaitaire à 14%.

Le tableau en annexe I récapitule des résultats nets par immeuble de 2002 à 2008, après proposition de rectification.

On obtient les résultats nets fonciers annuels suivants :

Année			Résultat net	Ventilation du déficit	
2003	Recettes :	0	- 4 558	Dont imputable sur le revenu global :	356€
	Charges :	356			
	Intérêts :	4202		Dont reportable 10 ans sur les revenus fonciers :	4202€
2003	Recettes :	8308	- 2603	Dont imputable sur le revenu global :	2603€
	Charges :	2987			
	Intérêts :	7924		Dont reportable 10 ans sur les revenus fonciers :	0
2004	Recettes :	7326	- 4637	Dont imputable sur le revenu global :	4309€
	Charges :	4309			
	Intérêts :	7654		Dont reportable 10 ans sur les revenus fonciers :	328€
2005	Recettes :	12 163	-11 467	Dont imputable sur le revenu global :	10 700€
	Charges :	11 669			
	Intérêts :	11 961		Dont reportable 10 ans sur les revenus fonciers :	767€
2006	Recettes :	12 475	- 10 274	Dont imputable sur le revenu global :	10 274€
	Charges :	11 444			
	Intérêts :	11 305		Dont reportable 10 ans sur les revenus fonciers :	0
2007	Recettes :	12 926	- 9364	Dont imputable sur le revenu global :	9364€
	Charges :	11 278			
	Intérêts :	11 012		Dont reportable 10 ans sur les revenus fonciers :	0
2008	Recettes :	24 662	- 4413	Dont imputable sur le revenu global :	4413€
	Charges :	16 428			
	Intérêts :	12 647		Dont reportable 10 ans sur les revenus fonciers :	0

- Le service constate qu'au premier janvier 2007, le montant des déficits fonciers antérieurs s'élève à 5 297 euros.
- Le service constate que le montant du déficit foncier imputable sur le revenu global est de 9 364 euros en 2007 et 4 413 euros en 2008.
- Le service constate l'absence de déficit foncier reportable né en 2007 et 2008.

Le service maintient les rectifications suivantes :

Année	2007	2008
Déficit reportable sur les revenus fonciers	Reprise de 9 463€	-
Déficit imputable sur le revenu global	Reprise de 1336€	Reprise de 3554€
Déficits antérieurs non imputés	Reprise de 28 053€	Reprise de 28 053€

RECAPITULATIF

Après un examen attentif de vos observations, la proposition de rectification du 04 janvier 2010 est maintenue dans les conditions suivantes :

	2007	2008
Rehaussement du revenu imposable	1527€	3 554€
Rehaussement des droits	141€	931€
Intérêt de retard	0	15€*
Majoration article 1758A	0	93€
Déficits antérieurs disponibles	5 297€	5 297€

* juillet 2009 à janvier 2010 soit 7 mois x 0,4% = 2,80%

Le service vous invite par ailleurs à prendre l'initiative de modifier en conséquence le calcul de votre revenu foncier 2009.

RÈGLES DE PROCÉDURE EN MATIÈRE DE RECTIFICATIONS

Extraits du livre des procédures fiscales et du code général des impôts

Article L. 57 (extraits). - L'administration adresse au contribuable une proposition de rectification qui doit être motivée de manière à lui permettre de formuler ses observations ou de faire connaître son acceptation. [...] Lorsque l'administration rejette les observations du contribuable sa réponse doit également être motivée.

Article R* 57-1. - La proposition de rectification prévue par l'article L. 57 fait connaître au contribuable la nature et les motifs de la rectification envisagée. L'administration invite, en même temps, le contribuable à faire parvenir son acceptation ou ses observations dans un délai de trente jours à compter de la réception de la notification prorogée, le cas échéant, dans les conditions prévues au deuxième alinéa de cet article.

Article L. 61. - Après l'établissement du rôle ou l'émission de l'avis de mise en recouvrement, le contribuable conserve le droit de présenter une réclamation conformément à l'article L. 190.

Article L. 80 D (extraits). - [...] Les sanctions fiscales ne peuvent être prononcées avant l'expiration d'un délai de trente jours à compter de la notification du document par lequel l'administration a fait connaître au contribuable ou redevable concerné la sanction qu'elle se propose d'appliquer, les motifs de celle-ci et la possibilité dont dispose l'intéressé de présenter dans ce délai ses observations.

Article L. 80 E. - La décision d'appliquer les majorations prévues aux articles 1729 et 1732 du code général des impôts est prise par un agent de catégorie A détenant au moins un grade fixe par décret qui vise à cet effet le document comportant la motivation des pénalités.

Article R. 60 E-1. - La décision d'appliquer les majorations mentionnées à l'article L. 80 E est prise par un agent ayant au moins le grade d'inspecteur départemental.

Commission départementale ou nationale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires et commission départementale de conciliation

I Principes généraux.

Article L. 59. - Lorsque le désaccord persiste sur les rectifications notifiées, l'administration, si le contribuable le demande, soumet le litige à l'avis soit de la commission départementale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires prévue à l'article 1651 du code général des impôts, soit de la Commission nationale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires prévue à l'article 1651 H du même code, soit de la commission départementale de conciliation prévue à l'article 567 du même code.

Les commissions peuvent également être saisies à l'initiative de l'administration.

Article L. 59 A. - I - La commission départementale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires intervient lorsque le désaccord porte :

1° Sur le montant du résultat industriel et commercial, non commercial, agricole ou du chiffre d'affaires, déterminé selon un mode réel d'imposition ;

2° Sur les conditions d'application des régimes d'exonération ou d'allègements fiscaux en faveur des entreprises nouvelles, à l'exception de la qualification des dépenses de recherche mentionnées au II de l'article 244 quater B du code général des impôts ;

3° Sur l'application du 1° du 1 de l'article 39 et du d de l'article 111 du même code relatifs aux rémunérations non déductibles pour la détermination du résultat des entreprises industrielles ou commerciales, ou du 5 de l'article 39 du même code relatif ;

4° Sur la valeur venale des immeubles, des fonds de commerce, des parts d'intérêts, des actions ou des parts de sociétés immobilières servant de base à la taxe sur la valeur ajoutée, en application du 6° et du 1 du 7° de l'article 257 du même code.

II - Dans les domaines mentionnés au I, la commission départementale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires peut, sans trancher une question de droit, se prononcer sur les faits susceptibles d'être pris en compte pour l'examen de cette question de droit.

Par dérogation aux dispositions du précédent alinéa, la commission peut se prononcer sur le caractère anormal d'un acte de gestion, sur le principe et le montant des amortissements et des provisions ainsi que sur le caractère de charges déductibles des travaux immobiliers.

Article L. 59 B. - La commission départementale de conciliation intervient en cas d'insuffisance des prix ou d'évaluations ayant servi de base aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière dans les cas mentionnés au 2 de l'article 667 du code général des impôts ainsi qu'à l'impôt de solidarité sur la fortune.

Article L. 59 C. - La Commission nationale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires prévue à l'article 1651 H du code général des impôts intervient pour les entreprises qui exercent une activité industrielle et commerciale sur les désaccords en matière de bénéfices industriels et commerciaux et de taxes sur le chiffre d'affaires dans les mêmes conditions que celles définies à l'article L. 59 A [Dispositions applicables aux propositions de rectifications adressées à compter du 1er juillet 2008].

Article R* 59-1. - Le contribuable dispose d'un délai de trente jours à compter de la réception de la réponse de l'administration à ses observations pour présenter la demande prévue au premier alinéa de l'article L. 59. L'administration notifie l'avis de la commission au contribuable et l'informe en même temps du chiffre qu'elle se propose de retenir comme base d'imposition.

Article 1651 H (extraits). - I. Il est institué une Commission nationale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires.

2. Cette commission est compétente pour les litiges relatifs à la détermination du bénéfice ainsi que du chiffre d'affaires des entreprises qui exercent une activité industrielle ou commerciale et dont le chiffre d'affaires hors taxes excède 50 000 000 euros s'il s'agit d'entreprises dont le commerce principal est de vendre des marchandises, objets, fournitures et denrées à emporter ou à consommer sur place ou de fournir le logement, ou de 25 000 000 euros s'il s'agit d'autres entreprises [Dispositions applicables aux propositions de rectifications adressées à compter du 1er juillet 2008].

II Particularités relatives à l'examen contradictoire de la situation fiscale personnelle.

Article L. 76 (extraits). - Lorsque le contribuable est taxé d'office en application de l'article L. 69, à l'issue d'un examen contradictoire de sa situation fiscale personnelle, la commission départementale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires peut être saisie dans les conditions prévues à l'article L. 59.

III Cas particuliers.

Article 1651 G. - Pour des motifs de confidentialité, le contribuable peut demander la saisine de la commission d'un autre département. Ce département est choisi par le président du tribunal administratif dans le ressort de ce tribunal ou, lorsque le ressort du tribunal administratif ne comprend qu'un seul département, par le président de la cour administrative d'appel territorialement compétente, dans le ressort de cette cour.

Lorsque des rehaussements fondés sur les mêmes motifs sont notifiés à des sociétés membres d'un groupe au sens de l'article 223 A, les contribuables peuvent demander la saisine de la commission départementale compétente pour la société mère.

Les contribuables dont les bases d'imposition ont été rehaussées en vertu du d de l'article 111 peuvent demander la saisine de la commission départementale compétente pour l'entreprise versante.

Article 1651 L. - Lorsque des rehaussements fondés sur les mêmes motifs sont notifiés à des sociétés membres d'un groupe au sens de l'article 223 A, chaque contribuable peut demander la saisine de la commission nationale mentionnée à l'article 1651 H si au moins l'une de ces sociétés réunit les conditions fixées au 2 de cet article. La commission nationale est alors compétente sur l'ensemble des désaccords persistant sur les rehaussements notifiés à ce contribuable et relevant de ses attributions. Les contribuables dont les bases d'imposition ont été rehaussées en vertu du d de l'article 111 peuvent demander la saisine de la commission nationale visée à l'article 1651 H si l'entreprise versante relève de cette dernière. [Dispositions applicables aux propositions de rectifications adressées à compter du 1er juillet 2008].

Procédure de l'abus de droit fiscal

Article L. 64 (Extraits). - [...] En cas de désaccord sur les rectifications notifiées sur le fondement du présent article, le litige est soumis, à la demande du contribuable, à l'avis du comité de l'abus de droit fiscal. L'administration peut également soumettre le litige à l'avis du comité.

Si l'administration ne s'est pas conformée à l'avis du comité, elle doit apporter la preuve du bien-fondé de la rectification. [...]

Article R* 64-2. - Lorsque l'administration se prévaut des dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 64, le contribuable dispose d'un délai de trente jours à compter de la réception de la réponse de l'administration à ses observations pour demander que le litige soit soumis à l'avis du comité de l'abus de droit fiscal.

ANNEXE I		Lignes de l'annexe I																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
Immeubles	N°	Bru02		Car03		Bru03		Bru04		Car04		Bru04		Bru05		Car05		Bru05		Car06		Bru06		Car06		Bru07		Car07		Bru08		Car08		Bru09		Car09		Bru10		Car10		Bru11		Car11		Bru12		Car12		Bru13		Car13		Bru14		Car14		Bru15		Car15		Bru16		Car16		Bru17		Car17		Bru18		Car18		Bru19		Car19		Bru20		Car20		Bru21		Car21		Bru22		Car22		Bru23		Car23		Bru24		Car24		Bru25		Car25		Bru26		Car26		Bru27		Car27		Bru28		Car28		Bru29		Car29		Bru30		Car30		Bru31		Car31		Bru32		Car32		Bru33		Car33		Bru34		Car34		Bru35		Car35		Bru36		Car36		Bru37		Car37		Bru38		Car38		Bru39		Car39		Bru40		Car40		Bru41		Car41		Bru42		Car42		Bru43		Car43		Bru44		Car44		Bru45		Car45		Bru46		Car46		Bru47		Car47		Bru48		Car48		Bru49		Car49		Bru50		Car50		Bru51		Car51		Bru52		Car52		Bru53		Car53		Bru54		Car54		Bru55		Car55		Bru56		Car56		Bru57		Car57		Bru58		Car58		Bru59		Car59		Bru60		Car60		Bru61		Car61		Bru62		Car62		Bru63		Car63		Bru64		Car64		Bru65		Car65		Bru66		Car66		Bru67		Car67		Bru68		Car68		Bru69		Car69		Bru70		Car70		Bru71		Car71		Bru72		Car72		Bru73		Car73		Bru74		Car74	

NB: sur fond ombré, les montants modifiés