

Pour nous joindre

Votre correspondant : Élisabeth LA PIGNOLA
Tél : 01.41.94.34.42
Fax : 01.43.99.37.35
Mél : ddfip94.gestionfiscale@dgfip.finances.gouv.fr

Le conciliateur fiscal :
BP 10067 - 94002 CRETEIL CEDEX
Mél : conciliateurfiscal94@dgfip.finances.gouv.fr

Poste comptable Nogent-sur-marne
Lieu d'imposition 129 boulevard Pasteur à Bry-sur-Marne
(ou lieu de situation des biens le cas échéant)
Impôt ou taxe IR 2007 - 2008
N° de l'affaire 448 - 2012
Date de réclamation 7 mai 2012

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

le 09 JUL. 2013

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 43, rue du Général de Gaulle 77008 Melun Cédex), dans laquelle vous exposerez les raisons de votre désaccord. N'oubliez pas de joindre à votre requête dûment datée et 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 de 35 € est exigible lors de l'introduction d'une instance devant le tribunal précité, sous peine d'irrecevabilité non susceptible d'être ultérieurement régularisée, conformément aux dispositions de l'article 1635 bis Q du code général des impôts⁽¹⁾. Vous justifierez de l'acquittement 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. Cette contribution n'est toutefois pas due si vous êtes bénéficiaire de l'aide juridictionnelle. Si vous n'êtes pas admis au bénéfice de l'aide juridictionnelle, vous conserverez la possibilité de régulariser votre requête.

(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 ou rurale devant une juridiction judiciaire ou par une instance introduite devant une juridiction administrative.

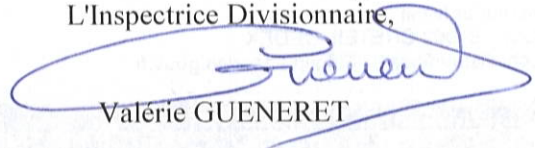
Nota. - Les dispositions législatives prévoyant dans certains cas le paiement d'intérêts au profit de l'État sont reproduites page suivante.

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'Inspectrice Divisionnaire,



Valérie GUENERET

Motivations de la décision

Par une réclamation datée du 7 mai 2012, vous contestez les impositions supplémentaires mises à votre charge en matière d'impôt sur les revenus au titre des années 2007 et 2008.

I – SUR LA PROCEDURE

Aux termes de l'article L 57 du Livre des Procédures Fiscales (LPF), les propositions de rectification doivent être motivées de manière à mettre le contribuable en état de pouvoir formuler ses observations ou faire connaître son acceptation.

L'administration considère que ce texte lui fait obligation d'indiquer de façon claire, dans les propositions, les motifs de droit ou de fait des rectifications, de telle sorte que le contribuable puisse, le cas échéant, prendre position en toute connaissance de cause. Elle doit, en conséquence, faire connaître au redevable la nature, les motifs et le montant des rectifications envisagées.

Dans tous les cas où l'envoi d'une proposition de rectification a pour conséquence d'ouvrir le dialogue entre le contribuable et le service des impôts, il convient non seulement de répondre au contribuable qui a formulé des observations, mais encore de motiver clairement, comme ont dû l'être dans la notification les propositions de redressements, les raisons qui justifient le rejet des observations présentées, que ce rejet soit total ou partiel.

Au cas particulier, vous faites valoir que l'administration n'a pas respecté les dispositions de l'article L. 57 LPF en modifiant la base légale sur laquelle le redressement était fondé sans vous adresser une nouvelle proposition de rectification.

La proposition de rectification effectuée dans la catégorie des revenus fonciers indique les conditions de forme et de fond à respecter dans le cadre du régime Besson neuf, en application de l'article 31.I-1° g du CGI, et précise que le service n'est pas en mesure de constater le respect de ces conditions dès lors que vous n'avez pas respecté les obligations formelles prévues.

Par la suite, au vu des pièces justificatives produites en réponse à la proposition de rectification, le service a, dans le cadre de la réponse aux observations du contribuable du 2 mars 2011, basé son rejet sur le non respect des conditions liées au plafond du loyer.

Ainsi, la réponse aux observations du contribuable ne modifie nullement le fondement juridique initial. En effet, le service se fonde toujours sur l'irrespect des conditions posées par l'article 31.I-1° g du CGI pour refuser le bénéfice du dispositif Besson neuf.

Or, l'administration n'a pas à procéder à une nouvelle notification de redressement s'il ressort de sa réponse aux observations du contribuable que le redressement conserve le **même fondement juridique**.

En effet, lorsqu'elle change le motif d'un redressement mais n'en modifie pas le fondement juridique, l'administration n'est pas tenue de procéder à une nouvelle notification.

Pour les motifs ainsi exposés, la proposition de rectification du 4 janvier 2010 et la réponse aux observations du contribuable du 2 mars 2011 sont conformes aux conditions légales de validité dès lors qu'elles satisfont aux exigences posées par l'article L.57 du Livre précité.

De la même manière, le rejet contentieux daté du 13 février 2012 est régulier dès lors qu'il se base sur le même fondement légal que la proposition de rectification et la réponse aux observations du contribuable.

En fait, le rejet contentieux se fonde également sur le motif tenant à l'irrespect des conditions liées au plafond du loyer.

II – SUR LE FOND

A titre préliminaire, il est à préciser que l'administration n'a pas fondé, comme vous le prétendez, son rehaussement sur le non respect des obligations formelles exigées dans le cadre du dispositif Besson neuf mais sur l'irrespect des conditions de forme et de fond fixées par l'article 31.I-1° g du CGI.

Les pièces justificatives produites en réponse à la proposition de rectification ont permis de confirmer que les conditions prévues par l'article 31.I-1° g du CGI étaient remplies pour l'immeuble sis à PLEURTUIT. Ce qui n'était pas le cas pour l'immeuble sis à BRUNOY.

Les observations sont en conséquence inopérantes sur ce point.

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^{er} 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 m2, variable selon la zone dans laquelle est classée la commune de situation du logement.
- 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 duodecies 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 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. 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, vous avez fixé la surface habitable du logement, sis 8 Grande rue à BRUNOY (91800), à 49,61 m² en tenant compte, à hauteur de 3,95 m², 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 code de la construction et de l'habitation).

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.

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.

S'agissant du montant du loyer à prendre en compte, pour apprécier le respect des plafonds mensuels de loyer par mètre carré, il convient de retenir le **loyer mensuel** acquitté par le locataire.

Dans ces conditions, c'est à bon droit que le service a pris en compte le montant des recettes déclarées, depuis 2003, par rapport au nombre de mois couvert par la location, pour déterminer le montant du loyer mensuel.

Quant au plafond mensuel de loyers par mètre carré fixé pour l'année 2003, celui-ci ressort effectivement à 11,4 €, au lieu de 11,33 €, soit un loyer maximum applicable de 524,4 €.

Cela étant, le loyer mensuel de 554,67 € demeure supérieur au plafond mensuel de loyers fixés pour 2003.

III – SUR LES PENALITES

Vous contestez l'application de la majoration de 10 % prévue par l'article 1758 A du code général des impôts au motif que les rehaussements sont infondés.

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

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 induite.

Quant à l'intérêt de retard, il est « dû indépendamment de toute sanction » et a pour seul objet de compenser le préjudice financier subi par le Trésor du fait du non-paiement de l'impôt dans le délai légal.

En conséquence, votre demande ne peut qu'être rejetée.

Extrait du livre des procédures fiscales

Article L. 208

Quand l'État est condamné à un dégrèvement d'impôt par un tribunal ou quand un dégrèvement est prononcé par l'administration à la suite d'une réclamation tendant à la réparation d'une erreur commise dans l'assiette ou le calcul des impositions, les sommes déjà perçues sont remboursées au contribuable et donnent lieu au paiement d'intérêts moratoires dont le taux est celui de l'intérêt de retard prévu à l'article 1727 du code général des impôts. Ces intérêts courent du jour du paiement. Ils ne sont pas capitalisés.

Lorsque les sommes consignées à titre de garanties en application des articles L.277 et L.279 doivent être restituées en totalité ou en partie, la somme à rembourser est augmentée des intérêts prévus au premier alinéa. Si le contribuable a constitué des garanties autres qu'un versement en espèces, les frais qu'il a exposés lui sont remboursés dans les limites et conditions fixées par décret.

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 recouvrés dans les mêmes conditions et sous les mêmes garanties, sûretés et privilèges que les impositions auxquelles ils s'appliquent.

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.