

Cour Administrative d'Appel de Nancy

N° 11NC00159

Inédit au recueil Lebon

2ème chambre - formation à 3

M. COMMENVILLE, président

Mme Catherine FISCHER-HIRTZ, rapporteur

M. FERAL, rapporteur public

SAGET, avocat(s)

lecture du jeudi 31 mai 2012

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Vu le recours enregistré le 27 janvier 2011 complété par un mémoire enregistré le 7 juin 2011, présenté par le MINISTRE DU BUDGET DES COMPTES PUBLICS DE LA FONCTION PUBLIQUE ET DE LA REFORME DE L'ETAT ;

LE MINISTRE DU BUDGET demande à la Cour :

1°) d'annuler le jugement n° 0801713 du 25 novembre 2010 par lequel le Tribunal administratif de Strasbourg a déchargé M. Jean-Pierre A du complément d'impôt sur le revenu et de contributions sociales auquel il a été assujéti au titre de l'année 2005 et a mis une somme de mille euros à la charge de l'Etat en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

2°) de remettre intégralement l'imposition contestée à la charge de M. A ;

Le MINISTRE DU BUDGET soutient que :

- les premiers juges ont méconnu les dispositions de l'article 31-I-1°-f du code général des impôts en vertu desquelles pour bénéficier du dispositif de l'amortissement " Périssol " le logement doit être loué de façon continue pendant une période de neuf années et, en cas

de congé du locataire pendant la période couverte par l'engagement de location, le logement doit être aussitôt remis en location jusqu'à la fin de cette période ;

- en cas de congé du locataire, la doctrine administrative admet que le bien reste vacant pendant une durée de douze mois à l'expiration de laquelle la déchéance est encourue si le logement n'est pas reloué ;

- les premiers juges ne pouvaient se livrer à une interprétation extensive de cette tolérance administrative au motif que le propriétaire du logement rapporte la preuve de ce qu'il a entrepris toutes diligences nécessaires pour retrouver un nouveau locataire et relouer son bien alors qu'en l'espèce, il n'est pas établi qu'en se bornant à donner un mandat simple de location à une agence immobilière, M. A a entrepris toutes démarches utiles pour remettre rapidement son bien en location ;

- les éventuelles irrégularités tirées de l'incompétence du signataire de la décision portant rejet de la réclamation du contribuable, à les supposer établies, sont sans incidence sur la régularité et le bien-fondé de l'imposition ;

- la doctrine administrative sur laquelle s'est fondée l'administration pour établir l'imposition n'ajoute aucune exigence nouvelle par rapport à la loi mais prévoit, au contraire, une certaine souplesse dans son application par rapport aux dispositions législatives ;

- le logement est resté vacant pendant plus de douze mois nonobstant la circonstance que les nouveaux locataires aient, à l'intérieur de ce délai, émis un chèque à titre de dépôt de garantie ;

Vu le jugement attaqué ;

Vu le mémoire en défense enregistré le 18 avril 2011 présenté pour M. Jean-Pierre A demeurant ... par Me Saget, avocat ;

M. A conclut au rejet du recours et à ce qu'une somme de 3 500 euros soit mise à la charge de l'Etat sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Il soutient que la décision portant rejet de sa réclamation préalable a été prise par une autorité incompétente ; que l'article 31-I-1°-f) du code général des impôts a été respecté et ne comporte aucune disposition selon laquelle il convient de justifier d'une location effective et continue pendant neuf ans et d'une remise en location immédiate en cas de congé du locataire ; que l'administration ne pouvait légalement fonder le redressement litigieux sur sa propre doctrine sans se référer aux dispositions de l'article 31 du code général des impôts ; à titre subsidiaire, que le logement n'est pas resté vacant au-delà

d'une durée de douze mois puisqu'un nouveau locataire avait été trouvé dès le 25 janvier 2006 alors que les précédents occupants avaient quitté les lieux le 30 janvier 2005 ; que le MINISTRE n'est pas fondé à soutenir, pour la première fois en appel, que les conditions de location auraient été dissuasives alors que tout a été mis en oeuvre pour relouer le bien ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code général des impôts et le livre des procédures fiscales ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 10 mai 2012 :

- le rapport de Mme Fischer-Hirtz, président,
- les conclusions de M. Féral, rapporteur public,
- et les observations de Me Wetzel, avocat de M. A ;

Sur le bien-fondé de l'imposition :

Considérant qu'aux termes de l'article 31 du code général des impôts, " I. Les charges de la propriété déductibles pour la détermination du revenu net comprennent : 1° Pour les propriétés urbaines : / (...) / f) pour les logements situés en France, acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1er janvier 1996 et le 31 décembre 1998 et à la demande du contribuable, une déduction au titre de l'amortissement égale à 10 % du prix d'acquisition du logement pour les quatre premières années et à 2 % de ce prix pour les vingt années suivantes. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure / (...) / L'option, qui doit être exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, est irrévocable pour le logement considéré et comporte l'engagement du propriétaire de louer le logement nu pendant une durée de neuf ans. Cette location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure " et qu'aux termes de l'article 1 B de l'annexe II au code général des impôts : " L'option prévue au f du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts doit être formulée

dans une note établie conformément à un modèle fixé par l'administration qui comporte l'adresse et la date d'acquisition ou d'achèvement de l'immeuble concerné, la date de sa première location, le cas échéant, ainsi que les modalités de décompte de la déduction au titre de l'amortissement / (...) / Chaque année, le contribuable joint à la déclaration de ses revenus un état établi conformément à un modèle fixé par l'administration et faisant apparaître pour chaque logement le détail du calcul du montant de la déduction pratiquée au titre de l'amortissement. " ;

Considérant qu'il résulte de l'instruction que M. A a fait construire une maison d'habitation à Horbourg (Haut-Rhin) qui a été achevée le 1er décembre 1997 et pour laquelle il a procédé, de 1997 à 2005, à des déductions sur ses revenus fonciers au titre de l'amortissement dit " Périssol ", en application des dispositions de l'article 31-1 1° f du code général des impôts ; que pour remettre en cause le bénéfice de cet amortissement le MINISTRE, dont les services s'étaient fondés, pour établir l'imposition litigieuse, sur les seules conditions énoncées par la doctrine, soutient en appel, que la maison de M. A, qui avait été donnée en location conformément à l'option souscrite par le contribuable en 1997, était néanmoins demeurée vacante du 30 janvier 2005, date de l'échéance du précédent bail conclu par le contribuable et ses locataires, au 1er avril 2006, date de la nouvelle location du bien et qu'ainsi M. A, dont le logement était resté inoccupé plus d'une année après le départ des précédents occupants, n'avait pas respecté les conditions lui permettant d'amortir son bien dans le cadre du dispositif " Périssol " ;

Considérant, toutefois, qu'il ne résulte pas des dispositions précitées de l'article 31-I.1°f du code général des impôts, ni d'ailleurs d'aucune autre disposition législative ou réglementaire, que le bénéfice de l'avantage prévu dans le cadre du dispositif " Périssol " soit soumis à la condition que le bien donné en location et dont les locataires ont donné congé, soit effectivement reloué dans un délai de douze mois après le départ de ces derniers ; que la circonstance que la maison soit demeurée vacante durant un peu plus d'une année n'est pas de nature, à elle seule, à faire regarder M. A comme n'ayant pas respecté l'engagement de location qu'il avait souscrit alors que le contribuable établit, par les documents qu'il produit, avoir accompli les diligences nécessaires pour que son bien soit immédiatement reloué, après le départ de ses locataires, le 30 janvier 2005 ; qu'il résulte, en particulier, de ces éléments non contestés, que M. A avait, dès le 6 novembre 2004, sollicité les services d'une agence immobilière à laquelle il avait donné mandat de louer sa maison, qu'un panneau publicitaire avait été apposé sur la façade de la maison et que de nombreuses visites, restées infructueuses jusqu'en janvier 2006, avaient été organisées sur les lieux ; qu'enfin, contrairement à ce que soutient le MINISTRE pour la première fois en appel, il ne résulte d'aucun élément probant que le montant du loyer du bien en cause aurait été fixé à un niveau dissuasif au regard de ses caractéristiques intrinsèques ; qu'ainsi, M. A, dont il n'est nullement établi qu'il se serait abstenu de remettre son logement en location dès le départ de ses anciens locataires, ne pouvait se voir retirer le bénéfice des dispositions de l'article 31-I.1° f précité du code général des impôts ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le MINISTRE n'est pas fondé à se plaindre de ce que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Strasbourg a accordé à M. A la décharge d'impôt sur le revenu en litige ;

Sur les conclusions tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

Considérant que dans les circonstances de l'affaire, il y a lieu de mettre à la charge de l'État une somme de 1 500 euros au titre des frais supportés par M. A et non compris dans les dépens ;

D E C I D E :

Article 1er : Le recours du MINISTRE est rejeté.

Article 2 : L'État versera à M. A une somme de 1 500 euros (mille cinq cents euros) au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié au MINISTRE DE L'ECONOMIE, DES FINANCES ET DU COMMERCE EXTERIEUR et à M. Jean-Pierre A.

”

”

”

”

2

11NC00159

Abstrats : 19-04-02-02 Contributions et taxes. Impôts sur les revenus et bénéfices. Revenus et bénéfices imposables - règles particulières. Revenus fonciers.

