

Commission nationale du recours fiscal

Dossier N° : MTA3 Année 2011

Nature de l'impôt : I.R/P.I

En la forme :

Quorum légal, réception du dossier fiscal et recevabilité du recours :

Attendu que le présent dossier a été enrôlé pour la séance du **02/06/2011** pour être examiné par la sous commission ;

Attendu que la demande de transmission du dossier fiscal a été faite à l'Administration Fiscale en date du **15/03/2011**;

Attendu que le dossier fiscal a été transmis à la CNRF le **04/04/2011**;

Attendu que les représentants des contribuables dûment convoqués, n'ont pas fait acte de présence ;

Attendu que la décision de la Commission Locale de Taxation de la ville de Marrakech prise le **06/12/2010** a été notifiée au contribuable le **17/01/2011**;

Attendu que le contribuable et l'Administration Fiscale ont introduit un recours auprès de la CNRF respectivement le **14/03/2011** et le **08/03/2011**;

Constatant que les conditions de forme sont réunies à savoir :

Le quorum légal lui permettant de délibérer valablement est atteint (cf. PV de la réunion) ;

La transmission du dossier fiscal a été effectuée dans le délai légal de 30 jours prévu par les dispositions de l'article 220 du Code Général des Impôts 'CGI' ;

Le recours des deux parties est recevable en la forme, du moment qu'il a été introduit dans le délai légal de 60 jours prévu par les dispositions de l'article 220 précité ;

La sous commission décide de passer à l'examen des points litigieux **quant au fond**.

Attendu que le litige opposant le contribuable à l'Administration Fiscale porte sur la révision du prix de vente déclaré au titre de l'IR/PI suite à la cession du 16/05/2008 des droits indivis (98/320) sur la propriété dite « E G » sise à Marrakech, consistant en une villa à démolir, d'une superficie de 1755 m2 faisant l'objet du TF N° 18.684/04; ainsi qu'il suit :

- Prix de cession déclaré = 6.431.250,00 DH

;- Prix de cession réévalué = 9.674.437,50 DH (à raison de 18000 DH/m2)

La valeur vénale du bien vendu a été fixée par l'Administration Fiscale à partir des postes de comparaison suivants :

Cession du 27/03/2007 d'une villa à démolir d'une superficie de 603 m2 au prix de 20531 DH/m2 ;

Cession du 07/06/2007 d'une villa à démolir d'une superficie de 573 m2 au prix de 24000 DH/m2 ;

Attendu que la CLT appelée pour arbitrage a décidé de ramener la valeur vénale à 4.165.000,00 DH (à raison de 15500 DH/m2) pour les motifs suivants :

Il s'agit d'une cession dans l'indivision ;

La propriété vendue est frappée de pré notations et d'hypothèques qui n'ont été levés que par jugement du Tribunal ;

Des constructions y sont édifiées à l'état de gros œuvre sont vestes à démolir La vente a eu lieu en 2006 à la date du compromis de vente et les postes de comparaison produits par l'Administration Fiscale datent de 2007 ;

Attendu que dans son recours devant la CNRF l'Administration Fiscale conteste la décision de la CLT au motif que le prix de vente notifié ne souffre d'aucune exagération et ce, compte tenu de la situation du bien cédé et des prix de cession pratiqués dans cette zone ; Etant précisé que le bien cédé est une villa à démolir d'une superficie de 1755 m² pouvant abriter un grand projet immobilier ; laquelle a été acquise par une société immobilière ;

Attendu que dans son recours devant la CNRF le contribuable représenté par l'avocat Mr (E M A) réitère sa contestation de toute révision du prix déclaré qui (d'après lui) est réel et ne souffre d'aucune minoration quelconque et ce, pour les mêmes motifs évoqués devant la CLT ; à savoir que :

La vente a eu lieu en 2006;

La propriété est frappée de plusieurs pré notations et hypothèques et elle contient des constructions vétustes à démolir ;

Le terrain ayant une forme rectangulaire et sa façade sur le boulevard est étroite ;

Les postes de comparaison à l'origine du prix révisé par l'Administration ne sont pas similaires au bien vendu du point de vue superficie et période ;

Décision de la sous commission :

Après avoir entendu les explications des deux parties en litige ;

Après avoir étudié les éléments du dossier ;

Après en avoir délibéré ;

Considérant que le prix de vente déclaré est manifestement inférieur à la valeur vénale du bien vendu à la date de cession et ce, par rapport aux prix pratiqués dans ce secteur ;

Considérant la situation du terrain sur le Boulevard Y M, qui est le point de passage pour G, les Boulevard M A et A F ;

Considérant la superficie du terrain (1755 m²) pouvant abriter un grand projet immobilier ;

Considérant que les postes de comparaison produits par l'Administration ne sont pas similaires au bien vendu du point de vue superficie et période ;

Considérant qu'il s'agit d'une cession dans l'indivision ;

Considérant que le Titre Foncier est grevé d'hypothèques et pré notations levés par jugement du Tribunal

Considérant que le terrain vendu contient des constructions vétustes à démolir ;

Considérant que les deux parties en litige n'ont apporté aucun élément nouveau de nature à reconsidérer la décision de la CLT ;

Pour ces considérations, la sous commission a reconduit la décision de la CLT.

Le président : Mr B L

Les membres : Mr. A T Mr. B S

Désignation du contribuable :Mr C S