

Commission nationale du recours fiscal

Dossier N° : MTEw 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 **18/10/2010** a été notifiée au contribuable le **10/01/2011**;

Attendu que le contribuable et l'Administration Fiscale ont introduit un recours auprès de la CNRF respectivement le **11/03/2011** 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 acte notarié en date du 27/06/2008, le contribuable a cédé la totalité de ses droits indivis portant sur la propriété dite « D E O » objet du TF N° x x x x, sise à Marrakech d'une superficie de 1161 m², consistant en un terrain sur lequel sont édifiées des constructions à usage d'habitation (Riad) ; la vente est consentie au prix de 4.250.791,00 DH; La déclaration souscrite par le contribuable en date du 25/07/2008 au titre de l'IR/PI a fait l'objet d'un contrôle qui aboutit aux redressements suivants :

, La révision du prix de vente en le portant à 8.460.000,00 DH (à raison de 12.000,00 DH/m²) sur la base des postes de comparaison suivantes :

*Cession du 21/04/2008 d'une maison sise d'une superficie de 143 m² au prix de 16084 DH/m² ;

*Cession du 21/04/2008 d'un Riad sis d'une superficie de 131 m² au prix de 24428 DH/m² ;

(NB : le prix retenu étant inférieur aux postes cités en raison de la grande superficie de la propriété cédée)

La rectification du coût d'acquisition en 1983 sur la base d'un prix de 1000 DH/m² aboutissant à un prix de revient de 3.705.289,65 DH au lieu de 3.705.289,65 DH déclaré par le contribuable.

Attendu que la CLT appelée pour arbitrage, tout en maintenant le prix de revient fixé par l'Administration, a décidé de ramener le prix de vente notifié à 7.755.000,00, sur la base de 11000 DH/m² au motif que les postes de comparaison cités ci-dessus ne sont pas similaires au bien vendu du point de vue situation et par rapport à la nature des maisons traditionnelles ;

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, à savoir un Riad situé à proximité de jamaâ Lafna ; Etant précisé que la quasi-totalité des riads cédés dans cette zone sont transformés en maisons d'hôtes, par les investisseurs étrangers ;

Attendu que dans son recours devant la CNRF le contribuable réitère sa contestation du redressement du prix de vente et du coût d'acquisition déclarés pour les motifs suivants :

(La décision de la CLT est irrégulière car il n'a pas été convoqué par cette instance pour défendre son dossier ;

Le prix de vente est réel et correspond à la valeur vénale de la propriété vendue ;

' Le coût d'acquisition fixé par l'Administration en 1983 à 1000 DH/m² est insuffisant ;

, Les postes de comparaison à l'origine du prix de vente réévalué par l'Administration ne sont pas similaires au bien vendu du point de vue situation ; En effet, Bab Layadi à côté de souk khmis n'est pas la place de jamaâ Lafna ;

La possibilité de minoration ou de dissimulation d'une partie du prix de vente est impossible vu le nombre important des cohéritiers (63) et le nombre de propriété vendues (6) en même temps ;

La valeur vénale de la propriété en question a été déjà fixée à 7.000.000,00 DH par l'expert judiciaire (A O E M A)

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 la convocation du contribuable devant la CLT est effectuée conformément aux dispositions de l'article 219 du CGI ;

Considérant que le prix de vente déclaré par le contribuable est manifestement inférieur à la valeur vénale du bien vendu à la date de cession et ce, par rapport au niveau général des prix pratiqués sur le marché de l'immobilier pour ce genre spécifique de biens (RIADS) ; Attendu que la quasi-totalité des riads cédés dans ce secteur sont transformés en maisons d'hôtes par les investisseurs étrangers ;

Considérant que le contribuable n'a pas motivé sa contestation du prix d'acquisition fixé par l'Administration à 1000 DH/m² en 1983;

Considérant que les postes de comparaison à la base du prix de vente réévalué par l'Administration ne sont pas similaires au bien vendu du point de vue situation, superficie et ne sont pas homogènes par rapport à la nature différente de ces maisons traditionnelles ;

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

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 : (L. Z. M.) ET CTS