

Commission nationale du recours fiscal

Dossier N° : MjE2Ng Année 2010

Nature de l'impôt : IR/Profits fonciers

II-Motifs et détails des décisions :

En la forme :

Quorum légal, réception du dossier fiscal et recevabilité du recours

- * Attendu que la décision de la Commission Locale de Taxation de Tanger a été notifiée au contribuable le 25/02/2010 par lettre recommandée avec accusé de réception n°xxxxxx
- * Attendu que le contribuable a introduit un recours auprès de la CNRF le 22/03/2010;
- * Attendu que la demande de transmission des documents relatifs aux actes de procédure contradictoire a été faite à l'Administration Fiscale en date du 30/03/2010;
- * Attendu que les documents de procédure contradictoire ont été transmis le 26/04/2010;
- * Attendu que le présent dossier a été enrôlé initialement pour la séance du 15-09-2010 pour être examiné par la sous commission;
- * Attendu qu'à la date du 15-09-2010 les membres représentants des contribuables dûment convoqués n'ont pas fait acte de présence ;
- * Attendu qu'à la date du 15-09-2010 le contribuable absent s'est fait représenté par Mr I A légalement mandaté par procuration légalisée le 10/03/2010;

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 des documents de procédure contradictoire a été effectuée dans le délai légal de 30 jours prévu par les dispositions de l'article 220 du C.G.I.;
- * Le recours du contribuable 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 sus visé;

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

Attendu que le litige opposant l'Administration Fiscale et le contribuable porte sur la réévaluation du prix de vente déclaré le 08/06/2007 par le contribuable en matière d'IGR/Profits immobiliers suite à la cession de sa cote part de 15% dans l'indivision d'un terrain nu objet du TF n°8206/G d'une superficie de 820 m² situé dans une zone immeuble à Tanger;

Attendu que le prix de vente déclaré de 1 900 000 ,00dhs (soit 2317dh/m²) paraît insuffisant et non conforme à la valeur vénale du bien vendu eu égard au poste de comparaison présenté, séance tenante par l'inspecteur des impôts, et désigné dans l'acte notarié établi le 09/04/07 par Mr D M portant vente d'un terrain faisant objet du TF n°xxxxx situé à la même zone immeuble à Tanger d'une superficie de 617 m² au prix de 17000,00dhs/m²;

De ce qui précède, l'Administration a réévalué le prix de vente à 12000,00dhs/m² ;

Attendu que la CLT, sollicitée par le contribuable pour arbitrage, a décidé de ramener le prix de vente réévalué par l'Administration Fiscale de 12000,00dh à 9000,00dh le m² considération prise de la situation géographique du bien cédé ,du prix du marché immobilier durant la période de cession et des accords conclus suite des régularisations des prix de cessions immobilières similaires;

Attendu que dans son recours devant la CNRF, le contribuable réitère sa contestation du prix réévalué et réaffirme que le prix déclaré est réel et correspond à la valeur vénale du terrain en question et ce eu égard à la situation du dit terrain et aux cours de l'immobilier dans ce secteur;

Attendu que l'Administration Fiscale conteste séance tenante la décision de la CLT afférente au prix de vente retenu ; pour les mêmes motifs notifiés soit la valeur vénale du bien cédé et le poste de comparaison présenté;

Après avoir entendu les explications des deux parties ;

Après avoir étudié les éléments du dossier ;

Après en avoir délibéré ;

Considérant que le contribuable s'est limité à rejeter le redressement proposé sans pour autant produire des justifications probantes à l'appui de son argument;

Considérant que le prix de vente réévalué par l'Administration Fiscale a été déterminé, tout en prenant en considération l'année d'acquisition, d'après des postes de comparaison non similaires (R+7 au lieu de R+5) visés ci-dessus;

Par conséquent et considérant le lieu et l'importance du bien cédé, la sous commission a décidé de **maintenir** les bases arrêtées par la CLT de Tanger ; soit

- 1- Prix de cession retenu par m²=9000,00dhs
- 2- Superficie du bien cédé en m²=820m² X 15%
- 3- Chiffre d'affaires reconstitué = 1 107 000,00dh
- 4- Prix de revient = 299 874,00dh
- 5- Profit taxable révisé (3-4) = 807 126,00dh
- 6- Impôt correspondant (5x20%) = 161 425,20dh
- 7- Complément de droits à payer (6-CM) = **152 875 ,20dh**
- 8- Majoration de 15% = 22 931,30dh
- 9- Pénalité de 10% = 15 287,60dh

Mr. le président : Mr. R A

Les membres : Mr. A M Mr. B S

Désignation du contribuable : Mr H M S