

Commission nationale du recours fiscal

Dossier N° : MjE3N Année 2010

Nature de l'impôt : IR/PF (Profits fonciers)

Exposé des Faits et motivation des décisions

En la Forme

Attendu que la décision prise par la commission locale de Tanger, le 16/04/2009, au sujet du litige, qui oppose l'administration des Impôts à Mr R F A à été notifiée à ce dernier le 26/01/2010.

- Attendu que l'administration fiscale et le contribuable ont contesté cette décision en introduisant leurs recours auprès de la commission nationale du recours fiscal respectivement le 24/03/2010 et le 10/06/2010.

Attendu que le dossier fiscal a été demandé à l'Administration des Impôts le 29/03/2010 et qu'il a été communiqué à la C.N.R.F le 26/04/2010

Après délibérations ;

Constatant que le recours présenté par l'administration des Impôts est formé dans le délai légal de 60 jours, que le dossier fiscal a été transmis par l'administration fiscale dans le délai imparti de 30 jours et que le quorum légal lui permettant de délibérer est atteint ;

La sous-commission a décidé de passer à l'examen du litige quant au fond ;

Au fond

Attendu que, par acte notarié en date du 20/11/2006 enregistré, à Tanger le 22/11/2006, le contribuable a vendu la totalité de la propriété dite « ZAOUDIA » sise à la Wilaya de Tanger, lieu dit « Douar Jbilat » consistant en un terrain agricole d'une superficie approximative de 1 Ha 29 Ares, 00 C faisant l'objet de la réquisition d'immatriculation n° 21616/06

Attendu que la vente du bien susvisé est consentie au prix global de 900.000,00 Dh, à raison de 69,77 Dh/m² et que la côte part du prix de vente correspondant à 14/128 qui revient au contribuable est de 98.437,50 Dh;

- Attendu que l'inspecteur a remis en cause le prix déclaré au titre de l'impôt sur les profits fonciers en proposant le montant global de 4.515.000,00 Dh à raison de 350,00 Dh le mètre carré pour un total de 12.900,00 m²;

- Attendu que la quote part du prix de vente révisé par l'Administration fiscale qui revient au contribuable sur la base de la fraction 14/128 est de 493.825,00 Dh;

Attendu que le prix de cession notifié par l'Administration, 4.515.000,00 Dh, résulte d'une révision à la hausse du prix de vente au mètre carré, 350,00 Dh, qui est fixé par référence au terme de comparaison suivant :

Vente d'un terrain nu, le 21/02/2005, d'une superficie de 5662,00 mètre carré à Douar Jbilat au prix de 645,00 Dh / m²,

Attendu que le contribuable a contesté la révision à la hausse proposée par l'inspecteur en expliquant que le terme de comparaison fait référence au titre foncier n° 52 396/06 qui porte sur une contenance de 45662 m² cédée au prix effectif de 3 652 960,00 Dh et que la superficie totale du bien vendu, réduite de 40 000,00 m², est ainsi ramené par l'inspecteur à 5 662 m²;

Attendu que le prix de vente de 3 652 960,00 Dh rapporté à la superficie de 45 662 m² aboutit, d'après la requête du contribuable, au prix de vente unitaire de 80,00 Dh, qui est de loin très inférieur à celui utilisé comme référence par l'inspecteur, soit 645,00 Dh/ m²

Attendu que le terrain objet du litige est situé, selon les arguments d'objection du contribuable, à Douar Jbilat où sont installés les équipements de pompage du gaz vers l'Europe par la société (M-G) et qu'il présente l'inconvénient d'être adossé à l'Aéroport de Tanger

Attendu que le lieu de situation du terrain est considéré par le requérant comme une zone technique non édifiante sur un rayon de 500 m² autour de M-G ;

Attendu que la commission locale de taxation a ramené le prix de cession au mètre carré à 150,00 dh le mètre carré au motif qu'il faut prendre en considération la situation géographique du bien cédé, la zone et l'emplacement, les prix relatifs aux transactions immobilières et les accords conclus entre l'administration et les contribuables suite aux régularisations ;

Attendu que le recours de l'Administration a fait appel de la décision de la commission locale en affirmant que la révision du prix de revient est fondée sur l'évaluation du bien cédé à l'héritage et que les postes comparaison retenus sont pertinents ;

Après délibérations, la sous commission a décidé de maintenir le prix de cession unitaire au mètre carré fixé par la commission locale de Tanger ; Soit 150,00 Dh/ m², et le prix de revient notifié par l'Administration, Soit 36 832,50 Dh :

Soit à maintenir, Prix de cession de l'immeuble : $12\ 900\ m^2 \times 150,00\ dh \times 14/128 = 211\ 640,60\ Dh$

Base arrêtée à : $211\ 640,60 - 36\ 832,50 = 174\ 808,10\ Dh$

Le Président : Mr R A

Les Membres : Mr Z M Mr A M

Désignation du contribuable : Mr R F A