

D

Entretien

Photo Patick Montier

Patrick Montier, Avocat auprès de la Cour d'appel de Paris, domiciliation professionnelle Cabinet Gamrani de Marrakech au « **Le Fisc entend percevoir l'intégralité des droits attachés à la valeur vénale du bien** »



Al Aakar :
Concrètement, pourriez-vous parler du redressement fiscal ?

Patrick Montier : Le redressement consiste pour l'administration des impôts à corriger les inexactitudes, dissimulations ou omissions pouvant affecter les bases d'impositions déclarées par le contribuable. De telles rectifications qui aboutissent à l'ajustement des impôts correspondants sont aggravées de sanctions fiscales voire pénales. Ces sanctions se concrétisent par des intérêts de retard alourdis de majorations dont l'impact se module selon que le redevable est considéré comme étant ou non de bonne foi : dans le premier cas, elles seront de 15% alors que dans le second elles pourront atteindre jusqu'à 100% des droits redressés. De plus et en présence de manœuvres frauduleuses visant à se soustraire à l'impôt, des sanctions à caractère pénal sont encourues sous forme de peines d'amendes et d'emprisonnement. Enfin, le redressement s'opère selon les cas soit sur la base de la déclaration, par hypothèse incomplète ou inexacte, du contribuable, soit d'office en cas de défaut de déclaration, notamment.

Al Aakar :
Dans quel cadre l'Administration des impôts est-elle en mesure de contester un prix de vente d'un immeuble et de procéder au redressement du prix ?

Patrick Montier : S'agissant des ventes immobilières, les profits auxquelles elles donnent le plus généralement lieu sont imposés au taux de 20%, avec une taxation minimale de 3% du prix de vente même en l'absence de plus-value. Le profit immobilier convenu, payé et déclaré lors de la (re)vente peut toutefois être considéré comme insuffisant par l'administration fiscale au regard de ce qu'elle estime être la valeur vénale en fonction du prix de marché du bien immobilier considéré : terrain, appartement, maison, etc... Comme on le voit, un tel redressement ne signifie pas nécessairement que le redevable soit de mauvaise foi ni qu'il ait dissimulé une partie du prix de vente... En un tel cas, le fisc corrigera le prix déclaré et appellera des impositions additionnelles sur la base d'un prix « redressé » lequel ne sera pas systématiquement celui payé par l'acquéreur à la faveur des circonstances économiques de la vente : bradage d'un fonds de programme, difficultés financières du promoteur, etc.. En ce domaine, peu importe que l'acheteur ait fait une excellente affaire et le vendeur une médiocre, le fisc entend quant à lui percevoir l'intégralité des droits attachés à la valeur vénale du bien, valeur réputée objective et qu'il apprécie en général par comparaison avec des transactions analogues d'immeubles similaires sur la même période.

Al Aakar :
En cas de redressement, le contribuable est-il tenu de payer immédiatement et dans quel cas a-t-il le droit de recourir à la Commission locale de taxation ?

Dossier : le redressement fiscal

Patrick Montier : Comme toute autre rectification de l'administration fiscale, un tel redressement peut bien entendu être discuté par le contribuable d'abord parce qu'il admet difficilement que le prix « redressé » soit supérieur au prix qu'il a effectivement perçu et ensuite parce que la valeur vénale retenue par l'administration peut très bien ne pas correspondre à l'état réel du marché ou du bien considéré. On sait que la valeur d'un immeuble n'est pas seulement le résultat de la multiplication de mètres carrés ou d'hectares donnés par une valeur uniforme théorique. Cette valeur varie dans le temps, parfois très rapidement, et est extrêmement différenciée d'une rue à l'autre, d'un étage à l'autre, d'une exposition à l'autre, d'une qualité de construction à l'autre ainsi qu'en fonction de l'époque des constructions et du niveau des équipements y afférents, etc.. L'appréciation d'un « juste prix » fiscal est donc aussi délicate qu'aléatoire. En cas de désaccord, situation fréquente, le litige sera donc inmanquablement déféré à la commission locale de taxation dont la décision, obligatoirement motivée, pourra elle-même faire l'objet d'un recours devant la commission nationale du recours fiscal (CNRF). Au-delà, la décision de la commission ne peut plus être contestée que devant les tribunaux.

Entretien réalisé par Osmane Ibrahim

Abdellah Zemmoura,
expert-comptable

« Le prix de vente accepté par l'acquéreur lors de la rectification de la base imposable au droit d'enregistrement est opposable au vendeur de ce bien »

Al Aakar : pourriez-vous nous parler concrètement du redressement fiscal ?

Abdellah Zemmoura :

le redressement ou la rectification de la base imposable est une procédure par laquelle l'inspecteur des impôts peut rectifier la base d'imposition déclarée par le contribuable. Généralement cette opération ne peut se faire qu'après un contrôle fiscal à l'exception de 3 cas, à savoir : le départ du Maroc du contribuable, le décès du contribuable et la cession de biens ou de droits réels immobiliers.

Le redressement de la base d'imposition suite au contrôle fiscal se fait par la réintégration de toutes les charges que l'inspecteur juge non déductibles fiscalement et tous les produits non déclarés constatés lors de la vérification. Dans le cas de cession de biens ou de droits réels immobiliers, le redressement (par le biais de l'article 108 de la loi 24-89 de l'IGR peut toucher le prix de vente déclaré si l'administration constate que ce prix est basé sur des données non fondées.

Al Aakar : Dans quel cadre l'administration des impôts est-elle en mesure de contester un prix de vente d'un immeuble et de procéder au redressement du prix ?