



Merci de nous rejoindre !
Nous allons bientôt commencer



Vos animateurs



Emmanuel DIJOUX

Fiscaliste



Gwenn QUERO

Fiscaliste

Avant de commencer



Enregistré

Le webinaire d'aujourd'hui sera enregistré et partagé par e-mail avec vous.



Interactif

Un chat est à disposition pour poser vos questions.

LE CONTENTIEUX FISCAL



 **Pour contacter le Support Loré**

 [Chat via WIM](#)

 [Envoyer un e-mail](#)

 [Créer un ticket en ligne](#)

Sommaire

1

Partie introductive

2

La procédure contentieuse

3

Logement social : quel type de contentieux

4

Exemples de jurisprudences et conseils

5

Principales problématiques

6

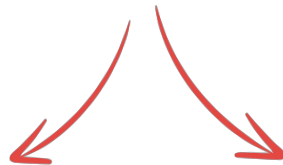
Questions



Les deux acceptions de la notion de contentieux fiscal

Sens étroit

Contestations portées devant un juge et réglées selon des procédures juridictionnelles



Sens large

Toute contestation ou conflit opposant des parties sur leurs droits et obligations respectifs, quels que soit les moyens par lesquels elles tentent de les résoudre

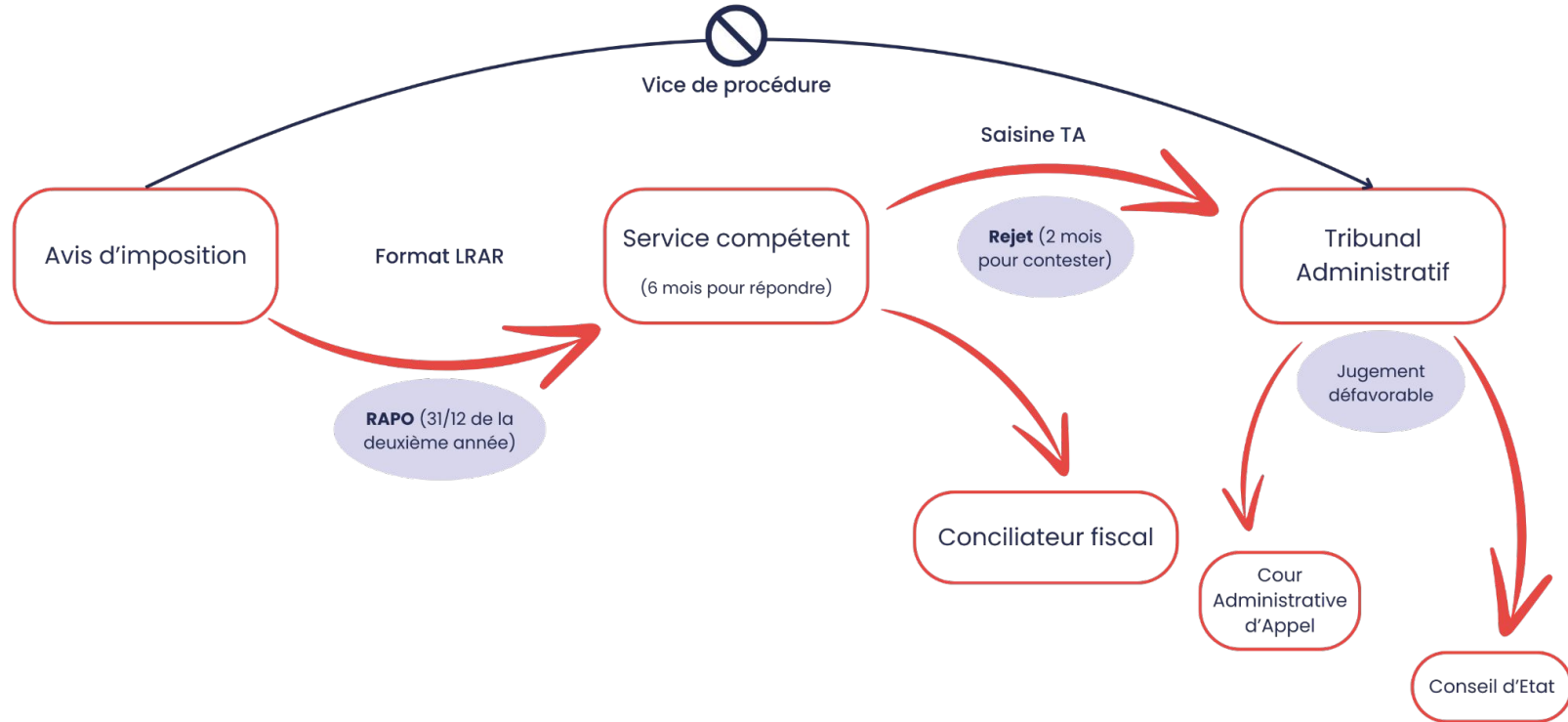
Il faut observer :

- l'accès au juge conditionné à l'engagement préalable et obligatoire d'une procédure conduite, par le contribuable, devant le service ;
- le juge, en cas de désaccord persistant, statue soit dans le cadre du plein contentieux, soit dans celui du contentieux de l'annulation ;
- et relève tantôt de l'ordre administratif, tantôt de l'ordre judiciaire.



Partie 2 : La procédure contentieuse

Le recours contentieux se noue lorsque le contribuable ne peut obtenir gain de cause



FOCUS : La saisine du conciliateur

Il traite des questions suivantes :

- ➡ le calcul et le montant de l'impôt ;
- ➡ le rejet ou l'admission partielle d'une réclamation ;
- ➡ le rejet d'une demande de remise gracieuse ;
- ➡ le refus de délai de paiement.

La saisine du conciliateur ou du médiateur ne dispense pas du paiement des sommes réclamées et n'interrompt pas les délais de réclamation auprès de l'administration fiscale ou auprès du juge.



Logement social : quels types de contentieux ?

1. Les coefficients d'entretiens
2. La vacance des locaux d'habitations et commerciaux
3. La taxe d'habitation et dérivées (TLV et THLV)
4. Les travaux PMR-T2E



Un rejet éventuel de l'administration doit être analysé. Une erreur de droit est toujours possible.



Top 3 sondage:

- La **vacance** des locaux d'habitations et commerciaux
- **Contester** les correctifs d'ensemble (coefficient d'entretiens, de situation générale, etc)
- La valeur locative révisée des locaux commerciaux

Top 3 principales difficultés



- Les délais de réponses de l'administration
- Les travaux PMR/T2E, induits et lisibilité
- La vacance

Exemple jurisprudence Coefficient d'entretien

Plus de **300 contentieux** pour peu de satisfaction

➡ Contentieux le plus difficile mais pas impossible :

- France, Conseil d'État, 3ème chambre, 26 septembre 2019, 418402 : satisfaction sur le coefficient d'entretien
Le CE a rappelé que le TA devait rechercher si ces défauts ne justifiaient pas un coefficient inférieur à 1.2 mais **supérieur à 0.9**
- Tribunal administratif de Versailles, 13 décembre 2022, 2008659
Fissures et besoin de travaux sans rapport d'expertise: Baisse du Coefficient d'entretien
- Pour les locaux commerciaux : CE, 23 juillet 2010, n° 318 860, la différence de superficie entre le local type et l'immeuble à évaluer ne fait pas par elle-même obstacle à ce que ce local type soit valablement retenu comme terme de comparaison. Dans ce cas, la valeur locative doit toutefois être ajustée afin de tenir compte de cette différence par application du coefficient prévu à l'article 324 AA de l'Annexe III à ce Code



1

Prendre attache en amont auprès de l'administration qui peuvent, au passage opposer l'abattement de 50% de la VL pour les besoins d'entretien du local

2

Jusqu'en 2014, l'administration ou les tribunaux opposaient que la réduction de la VL était inférieure à 10% pour rejeter les demandes

3

Étayer la réclamation à l'aide

- de photos probantes et **datés**
- de rapports d'experts
- de factures / devis



La vacance des locaux commerciaux et habitations

➡ Bénéfice du dégrèvement pour vacance **plus simple pour les locaux d'habitation** que pour les locaux commerciaux (article 1389-I du CGI).

Concernant l'utilisation par le contribuable lui-même du local, la jurisprudence est particulièrement restrictive :

- Si un propriétaire n'a jamais utilisé lui-même pour les besoins de son exploitation un local, il ne pourra **pas** bénéficier du dégrèvement pour inexploitation (CE n°96860 19 décembre 1975).
- Ou que ce dernier a clairement manifesté l'intention de ne pas en assumer lui-même l'exploitation soit en le proposant à la location (CE 10 mai 1967).
- Et cela, même si le locataire laissait une usine ou un local inexploité (CE 9 juillet 1975)
- Ou même s'il était mis en vente et était alors, subséquemment inexploité (CE n°62393 9 janvier 1967)

Il est possible de bénéficier d'un tel dégrèvement si les locaux donnés en location sont munis du matériel nécessaire à leur exploitation, car cela voudrait dire que le propriétaire, à travers cette location, poursuit une exploitation commerciale ou industrielle.



Pas contentieux HLM trouvé toutefois des contentieux existent sur les ventes et les TLV pour les particuliers

- La TH est due au titre du siège social
- Les agences de proximité sont en principe exclus du champ de la TH car accueillant le public.



Attention aux dépendances isolées qui sont soumises à la TH
Ex: stationnements mis à disposition gratuite des locataires. Sont assujetties par défaut. Il convient de contester car dépendances directes de logements locatifs
Attention également aux stationnements propres aux agences ou sièges sociaux.

- Exonération de THLV et TLV pour les logements sociaux.



Attention à la mise en vente des locaux

TLV:

[Article 232 du CGI](#)

[BOI-IF-AUT-60](#)

THLV:

[Article 1407 bis du CGI](#)

[BOI-IF-TH-60](#)



Nos conseils

1

Vérifier grâce à WIM les invariants concernés

2

Contester en sollicitant toujours le sursis de paiement sans attendre la relance ou mise en demeure

3

Motiver la contestation soit avec le bail en cas de location effective soit en prouvant le caractère social du logement en cas de TLV ou THLV



Attention aux avis à tiers détenteur



Exemple des jurisprudences PMR

**Tribunal administratif de Cergy-Pontoise, 8ème
Chambre, 26 mars 2024, décision 2113502 & 2200886**

⇒ Le remplacement d'un lavabo standard par un lavabo standard n'est pas une dépense éligible sauf à prouver l'amélioration.

ex: Nécessité de revoir l'aménagement complet de la SDB.

⇒ Les travaux d'expertise pour être éligibles en tant que travaux induits doivent être suivis de travaux éligibles.

**Tribunal administratif de Cergy-Pontoise,
8ème Chambre, 26 mars 2024, 2113502**

⇒ D'une manière générale, l'amélioration n'est pas présumée, elle doit être démontrée (cas du remplacement d'ascenseur)



Nos conseils

1

Faire un dossier technique (expertise) avant/ après + photos

2

En cas de doute, demandez nous ou ne déposez pa réclamations

3

Garder impérativement une copie des documents et une trace de l'envoi à l'administration fiscale.
Certains dossiers semblent se perdre.....

4

Veille Fiscale (Justicepappers ou Juricaf)



Exemple des jurisprudences T2E

Tribunal administratif de Toulouse, 1ère Chambre, 9 mai 2023, 2000606

⇒ Attention à la notion d'honoraires. Ici les honoraires liés à la médiation entre les tiers (habitants, services publics...) ne sont pas éligibles. Il s'agit d'honoraires accessoires. Le cabinet n'a pas travaillé sur les travaux.

Tribunal administratif de Nancy, 2ème Chambre, 13 juillet 2023, 2102053

⇒ Attention à la notion d'éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment.

Ici, une loggia fermée ne rendra plus éligible au T2E les portes et fenêtres intérieures qui permettent d'y accéder.



On les mettra éventuellement en PMR..... sous certaines conditions.



Nos conseils

1

Idem que
précédemment

2

La notion de
TVA n'est plus
un sujet

3

Veillez à la clarté
des factures

4

Veillez aux
détails des
CCTP

5

Assurez vous
d'identifier les
paiements des
factures



Principales problématiques

Problématiques	Eléments de réponses
Comment relancer les centres et délai de traitement long des réclamations	Par téléphone ou par mail en retransmettant les preuves de dépôt et un rappel de la demande. Assurez vous de la bonne réception de la demande après votre dépôt et relancer tous les 3 à 4 mois. Les délais d'instructions peuvent être longs sur certains centres des impôts.
La vacance / vacance pour démolition de logements sociaux	Il faut prouver le caractère involontaire ce qui est très difficile. Pour la vacance pour démolition, la demande doit être faite après avoir obtenu l'accord du Préfet pour démolir; sous réserve que les logements soient vacants depuis plus de 3 mois.
Refus des travaux induits sur des demande de dégrèvements sur accessibilité ou T2E	Il faut en principe démontrer l'amélioration et/ou que les honoraires (par exemple) portent bien sur des travaux éligibles (ratios PMR/T2E sur une opération de réhabilitation)
Non MAJ cadastrale malgré relances	Solliciter une dernière fois le CDIF et faire valoir ses droits au TA
Imposition à la TH/TLV ou THLV	Exonération pour les logements sociaux uniquement comme vu plus haut dans ce webinaire. Il peut y avoir un THLV ou TLV sur des logements en vente. Démontrer que le prix affiché correspond au prix du marchés, la parution d'annonce....
Coefficient d'entretien	Sujet très compliqué mais doit rester secondaire après l'assainissement du patrimoine et le PMR/T2E
Refus de dégrèvement sur les ventes des impôts car les invariants ne correspondent pas à nos lots.	Attention à la rédaction des actes et à l'identification des lots vendus. Utilisez le relevé de propriété et l'état descriptif de division pour identifier et appareiller les logements plus précisément
Acceptations partielles de dégrèvement PMR/T2E	Analyse à faire au cas par cas
Rejet pour manque de justificatif (factures non détaillées, CCTP mal rédigés ou peu clair...) Rejet T2E hors réhabilitation	Une importance doit être donné sur la clarté des factures, et CCTP. Le doute ne doit pas être permis. Pensez aux photos avant/après, aux rapports d'expertise de l'existant avant travaux, aux attestations des entreprises..... Fiche technique du composant





Questions / Réponses



On a besoin de vous !



SONDAGE



2 juillet de 11h30 à 12h30

Prochain webinar : Campagne 2024





Merci et à bientôt !

