



Proposition de rectification SCI

Par **pierre37140**, le **10/09/2014** à **16:28**

Bonjour,
ma SCI a acheté un petit immeuble dans lequel j'ai effectué des travaux pour le louer.
j'ai par erreur déduit une facture d'agence immobilière au titre des frais d'administration et de gestion.

j'ai reçu une proposition de rectification dans laquelle:

on me refuse ces frais OK

on me refuse également le déficit foncier généré par les travaux au motif que j'ai acheté un hotel et qu'il y a changement d'usage.

J'ai répondu par lettre avec AR que:

- dans mon acte authentique la maison est désignée comme bâtiment à usage d'habitation
- que le propriétaire précédent y habitait avant de vendre
- qu'il payait une taxe d'habitation sur laquelle il est écrit maison.

qu'est ce qui peut se passer maintenant ? je suis plutôt angoissé.

Merci de votre aide

Par **pierre37140**, le **11/09/2014** à **08:38**

Bonjour,

j'ai reçu aussi une proposition de rectification pour mes impôts personnels conséquence de la première.

dois-je aussi y répondre ? et en quels terme?

merci de votre conseil

Par **Adonis**, le **11/09/2014** à **12:18**

Bonjour,

- Quelle est la nature des travaux réalisés ?
- Quelle est l'activité réellement exercée (location meublée / non meublée) ? Par ailleurs y'a-t-il des services particuliers (petit-déjeuner, linge, nettoyage, accueil...).

De ce que vous décrivez, il s'agit d'une requalification de revenus fonciers en BIC.

La SCI a reçu une proposition de rectification qui rectifie son résultat. N'étant pas imposable elle-même, c'est sur votre revenu que se répercutent les rappels de droits.

Il convient donc de répondre aux 2 propositions de rectifications (même si le contenu de la réponse sera sensiblement le même).

Que va-t-il se passer ? : Au vu de vos observations, l'administration maintiendra ou abandonnera les rectifications.

Bien cordialement.

Adonis

Par **pierre37140**, le **11/09/2014** à **14:04**

Bonjour,

Merci pour votre écoute, cela m'apporte du réconfort.

Nous avons refait l'isolation, l'électricité, la plomberie, les peintures, les sols et changé 5 portes et 3 fenêtres.

L'immeuble a été coupé en quatre en condamnant une porte intérieure au rez de chaussée et une au 1^{er} étage.

Nous avons aujourd'hui 4 appartements non meublés loués.

Quand j'ai téléphoné au contrôleur principal qui m'a envoyé la rectification, il m'a dit qu'il ne changerait pas de position administrative parce que j'avais acheté un hôtel.
Mais d'après moi c'est faux. J'ai acheté un bâtiment à usage d'habitation.

Par **Adonis**, le **11/09/2014** à **15:51**

Bonjour,

C'est bizarre cette histoire... Soit le vérificateur va droit dans le mur en courant, soit il y a un

problème avec l'acte de propriété (et je ne suis pas sur que cela influe d'ailleurs).

Des locaux loués vides (non meublés) relèvent en principe des revenus fonciers. Requalifier en BIC suppose qu'on ait du meublé (ou de la prestation accessoire).

Il faudrait connaître plus précisément les motifs retenus par l'inspecteur.

Je vous envoie un message privé.

Bien cordialement

Adonis

Par **pierre37140**, le **11/09/2014** à **15:58**

Bonjour,

non, à ma connaissance, il considère que j'ai acheté un hôtel parce que ce bâtiment a été temporairement annexe d'un hôtel il y a quelques années.

Il considère donc que le bâtiment était précédemment affecté à un autre usage.

Par **Adonis**, le **11/09/2014** à **17:33**

Bonjour,

J'ai pris connaissance des motifs.

En l'occurrence, la catégorie des revenus foncier n'est pas remise en cause.

En revanche, l'administration considère que vous avez effectué des "aménagements internes importants ayant pour conséquence la création de locaux d'habitation par la transformation de locaux précédemment affectés à un autre usage".

Ceci appelle 2 observations:

1°) Sur le changement de destination: La preuve du changement de destination est à la charge de l'administration. C'est donc à elle de prouver qu'il y avait jusqu'ici un usage d'hébergement hôtelier.

2°) Il faut examiner l'ampleur des travaux réalisés. Car changement de destination ou pas, un réaménagement interne très important peut être équivalent à une reconstruction (non déductible).

Il en va de même de travaux qui ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable de locaux existants.

Les travaux de construction, reconstruction ou agrandissement ne sont jamais déductibles.

En conclusion: Une piste de réponse possible serait la suivante: Demander à l'administration les preuves qu'il s'agissait d'un bien à usage d'hotel. Dans un second temps, et si la discussion vient sur ce point, discuter l'ampleur des travaux.

Bien cordialement

Adonis

Par **pierre37140**, le **11/09/2014 à 18:47**

Bonjour,
merci pour vos conseils, c'est pas rassurant du tout mais en même temps je préfère savoir.

Concernant l'ampleur des travaux, est ce qu'il y a des barèmes ? Personne ne m'a dit qu'il fallait pas dépasser un certain budget. Surtout qu'en même temps on montre du doigt les loueurs de logement pourris. Je crois avoir fait des appart propres(C'est du moins ce que m'ont dit mes locataires.) qui on été loués tout de suite.

Encore merci pour vos conseils
Bien cordialement
Pierre

Par **Adonis**, le **11/09/2014 à 22:12**

Bonsoir,

Je ne vous donne pas de réponse définitive sur la déductibilité ou non des travaux, car il faudrait une approche plus fine: examiner très exactement les changements apportés, consulter la jurisprudence car les décisions relèvent de l'appréciation au cas par cas.

Dans ce genre de situation l'administration maintient généralement sa position, et l'on ne discute vraiment que devant le tribunal administratif (ce qui implique de la patience et si possible un bon fiscaliste à vos cotés).

Tenez-nous au courant de leur réponse, et s'ils parviennent à justifier l'ancienne destination de l'immeuble.

Bon courage.

Adonis.

Par **pierre37140**, le **12/09/2014** à **08:34**

Bonjour,

Suivant vos conseils, j'ai consulté la jurisprudence à laquelle je n'ai rien compris. Tout est écrit dans un langage totalement ésotérique !!

A l'inverse, un maître de conférences à l'université de Perpignan a rédigé une synthèse de la jurisprudence rendue en 2011-2012 concernant les revenus fonciers.

C'est écrit en Français et compréhensible. Voici le lien que je conseille à tous:

<http://www.etudes-fiscales-internationales.com/media/00/02/2739582219.pdf>

cordialement

Pierre

Par **Adonis**, le **12/09/2014** à **09:54**

Bonjour,

En parlant de jurisprudence, voici qui pourrait vous intéresser:

[citation]La transformation d'un immeuble à usage d'hôtel de tourisme en appartements destinés à la location nue **n'a pas pour effet d'affecter à l'habitation des locaux qui ne l'auraient pas été auparavant** ; elle ne suffit donc pas à conférer aux travaux correspondants le caractère de travaux de reconstruction non déductibles. Ainsi, les travaux qui ont consisté à transformer les anciennes chambres de l'hôtel situées dans les étages en sept logements et qui ont nécessité la pose de sanitaires, l'installation de salles d'eau, des travaux de peinture et de plomberie constituent des dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration déductibles des revenus fonciers, dès lors qu'il n'y a eu ni reprise du gros oeuvre ni augmentation de la surface habitable.

En revanche, les travaux qui, par la création d'un huitième logement dans des pièces situées au rez-de-chaussée du bâtiment, ont eu pour conséquence d'augmenter la surface habitable des locaux existants constituent des travaux d'agrandissement non déductibles.[/citation]

CAA Nantes 22 décembre 1993 n° 92-582, 1e ch., Battistolla

Le lien sur Légifrance: [Jurisprudence](#)

Je pense même que ça pourrait brutalement refroidir votre vérificateur puisque c'était son seul argument.

Bonne journée.

Adonis

Par **pierre37140**, le **12/09/2014** à **11:36**

Bonjour,

vous êtes formidable, je vais passer un weekend serein,

j'attends leur réponse
cordialement
Pierre

Par **pierre37140**, le **24/09/2014 à 10:09**

Bonjour à tous,
L'administration a maintenant répondu à mes observations (imprimé 3926) dans lequel elle maintient l'intégralité de ses rectifications.
j'ai pris RDV avec le directeur du centre des impôts qui m'a reçu hier.
Je lui ai dit que je ressentais cette procédure comme étant à la fois injuste et déloyale.
Je contestait en premier l'absence de motivation. Il est postulé que j'ai acheté un hôtel par acte notarié. Je lui ai apporté l'acte et lui ai demandé de me montrer où cela était écrit.
Je conteste aussi la non réponse à mes observations. Je dis que ce n'est pas un hôtel mais on me montre aucun document où il est écrit qu'il s'agit d'un hôtel.
Je dis aussi que transformer un hôtel c'est autorisé et on ne répond pas.
Je conteste ensuite le motif : transformation d'un hôtel
Je lui présente une taxe d'habitation et une déclaration de travaux décrivant le bien comme maison.
Je conteste la validité du motif : hôtel = changement d'affectation.
Je lui présente le dernier arrêt du conseil d'état qui statue définitivement sur ce cas de figure.
N°360146 du 19 nov 2013.
Elle m'a répondu: Rien que ça !
Elle doit maintenant m'envoyer un courrier dans lequel elle annule toute la procédure.
Merci encore à Adonis pour son aide et son soutien.
Cordialement
Pierre

Par **Adonis**, le **24/09/2014 à 13:17**

Bonjour,

Merci de votre retour.

Bravo. Bien joué pour la dernière jurisprudence du CE.

Preuve est à nouveau faite qu'une partie substantielle des redressements sont mal fondés juridiquement (ou factuellement), et qu'il ne faut pas hésiter à contester.
Ce sont d'ailleurs ceux qui ne contestent pas qui deviennent des "bons clients" pour l'administration.

Vous allez pouvoir sereinement bénéficier de votre déficit foncier !

Bien cordialement

Adonis.