

## Décision du Tribunal administratif n° 2100474 du 26 avril 2022

Tribunal administratif de Polynésie française

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 1er octobre 2021 et un mémoire enregistré le 30 décembre 2021, la SNC Daria, représentée par la Selarl Jurispol, demande au tribunal :

1°) de la décharger de l'impôt foncier au titre de l'exercice 2017 pour la somme de 5 629 457 F CFP et au titre de l'exercice 2018 pour la somme de 5 247 715 F CFP ;

2°) de mettre à la charge de la Polynésie française une somme de 180 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La société Daria fait valoir que : elle a respecté les obligations déclaratives prévues par l'article LP. 224-1 du code des impôts ; les baux d'habitation des logements n'avaient pas à figurer dans l'état descriptif de division ; la seule mise en location d'un immeuble n'a pas à faire l'objet d'une déclaration ; aucun aménagement intérieur ou extérieur de l'immeuble n'a été constaté ; dans ces conditions, le contribuable n'était pas tenu de déclarer à l'administration le montant du loyer et des charges locatives, ni même l'identité des locataires ; c'est à tort que la Polynésie française considère que le contribuable n'a pas respecté ses obligations déclaratives.

Par un mémoire en défense enregistré le 14 décembre 2021, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir que la requête est non fondée.

Par une ordonnance en date du 14 décembre 2021, la clôture de l'instruction a été fixée au 7 janvier 2022.

Vu les pièces du dossier.

Vu :

- la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 ;
- le code des impôts de la Polynésie française ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. B...,
- les conclusions de Mme C... de Saint-Germain, rapporteure publique,
- les observations de Me Quinquis pour la société requérante, et celles de M. A..., pour la Polynésie française.

Considérant ce qui suit :

1. La SNC Daria, qui exerce une activité de promotion immobilière, a acquis le 15 décembre 2016 un ensemble immobilier de cinquante-deux logements à Faa'a. L'administration fiscale a, suite à une procédure de rectification contradictoire, notifié à la société requérante des rappels de cotisations au titre de l'impôt foncier pour les exercices 2017 et 2018, estimant notamment que la société Daria n'ayant pas respecté ses obligations déclaratives, ne pouvait bénéficier des réductions ou exonérations

d'impôt. La société requérante a, dans sa réclamation contentieuse du 27 mai 2021, indiqué être en droit de bénéficier de l'abattement de 50% prévu au titre des exemptions temporaires de l'impôt foncier par les dispositions de l'article LP. 223-1 du code des impôts. Aussi, la société Daria, qui estime n'avoir manqué aucune obligation déclarative, demande la décharge de la somme de 10 876 670 F CFP mise à sa charge au titre de ces impositions.

2. Aux termes de l'article LP. 223-1 du code des impôts de la Polynésie française alors applicable : « 1. Les constructions nouvelles, les reconstructions et les additions de constructions ne sont soumises à l'impôt foncier sur les propriétés bâties que la 6<sup>e</sup> année suivant celle de leur achèvement. Les trois années suivant la période d'exemption temporaire, l'impôt foncier n'est établi que sur la moitié de la valeur locative de l'immeuble. (...). Cette exemption temporaire est subordonnée à l'affectation de la construction à usage d'habitation principale du propriétaire et à une demande expresse de celui-ci formulée au moment de l'accomplissement de l'obligation déclarative prévue à l'article LP. 224-1. (...) ». Aux termes de l'article LP. 223-3 du même code : « 1° Le bénéfice des exemptions temporaires prévues aux articles LP. 223-1 et LP. 223-2 est subordonné à l'accomplissement de l'obligation déclarative prévue à l'article LP. 224-1 (...) ». Aux termes de l'article LP. 224-1 du même code : « Les propriétaires ou personnes imposables sont tenus de souscrire et d'adresser à la direction des impôts et des contributions publiques une déclaration sur imprimé spécial revêtu du visa du maire, dans les trente jours de la date d'occupation de l'immeuble. Cette déclaration dont le modèle est arrêté par le conseil des ministres doit être accompagnée, du certificat de conformité délivré en application des dispositions du code de l'aménagement et de l'urbanisme. La déclaration de travaux immobiliers prévue à l'alinéa précédent comprend : - l'identité du propriétaire ainsi que la situation des biens ; - la nature des travaux entrepris, la description de l'immeuble et sa destination ; - la valeur vénale de l'immeuble. / Lorsque l'immeuble déclaré comprend plusieurs locaux susceptibles d'être imposés distinctement, les propriétaires ou personnes imposables sont tenus de joindre à la déclaration de travaux immobiliers un état descriptif de division ». Aux termes de l'article LP. 224-2 du même code : « Les propriétaires sont tenus de signaler à la direction des impôts et des contributions publiques les changements de caractéristiques physiques (aménagement intérieurs ou extérieurs) ainsi que les modifications de valeur locative de leurs immeubles bâtis, dans les trois mois de leur réalisation, dès lors que ceux-ci sont susceptibles d'entraîner une augmentation de valeur locative d'au moins 10 %. A cet effet, ils doivent souscrire une déclaration indiquant : - l'identité et l'adresse du propriétaire de l'immeuble concerné par les modifications ou changements ; - la nature des modifications ou changements intervenus ; - le lieu de situation et l'adresse géographique de l'immeuble ; - si l'immeuble fait l'objet d'une location, le montant du loyer et des charges locatives, l'identité du locataire ». Aux termes de l'article LP. 225-2 du même code : « Les déclarations prévues aux articles LP. 224-1 et LP. 224-3 sont utilisées par la direction des impôts et des contributions publiques pour la détermination de la valeur locative des propriétés imposables, en application des règles suivantes. La valeur locative est déterminée au moyen des baux authentiques ou des locations verbales passées dans les conditions normales. En l'absence d'actes de l'espèce, la valeur locative est déterminée soit par la méthode par

comparaison, soit par la méthode d'évaluation directe. (...) ». Aux termes de l'article LP. 471-1 du même code : « Le bénéfice des crédits, réductions ou exonérations d'impôts de tous types prévus par le présent code est subordonné à la déclaration régulière des éléments servant de base au calcul des impôts sur lesquels lesdits crédits, réductions ou exonérations ont vocation à s'appliquer. / Il en résulte que les crédits, réductions, ou exonérations d'impôts ne peuvent être déterminés ou imputés sur des impositions consécutives à des rectifications ou taxations d'office effectués par la direction des impôts et des contributions publiques ».

3. Il résulte des dispositions précitées et notamment de l'article LP. 471-1 du code des impôts que, pour pouvoir bénéficier d'une réduction temporaire de l'impôt foncier, lequel est dans ce cas établi sur la moitié de la valeur locative de l'immeuble, les propriétaires ou personnes imposables doivent avoir procédé à la déclaration régulière des éléments servant de base au calcul des impôts sur lesquels lesdites réductions ont vocation à s'appliquer, telle que mentionnée par les articles LP. 224-1 et LP. 224-2 du code des impôts.

4. D'une part, si l'administration fiscale fonde sa proposition de rectification du 26 novembre 2019 sur le motif tiré de ce que « l'état descriptif de division n'est pas complet », elle n'apporte aucune précision, ni dans son mémoire en défense, ni dans aucun document versé en l'instance, de nature à établir que la société requérante aurait manqué à une obligation déclarative, notamment au regard de celle fixée par les dispositions précitées de l'article 224-1 du code des impôts.

5. D'autre part, l'administration fiscale s'est fondée sur les dispositions de l'article LP. 224-2 du code des impôts pour estimer que la société Daria n'avait pas déclaré la mise en location des locaux et que de ce fait, la rectification, en application des dispositions de l'article LP. 471 de ce code, lui faisait perdre son exemption prévue à l'article LP 223- 1 du même code. Toutefois, il ne résulte pas de l'instruction que les appartements de la société Daria aient connu des changements de leurs caractéristiques physiques, ni des modifications de leur valeur locative susceptibles d'entraîner une augmentation de valeur locative d'au moins 10 %, nécessitant dans ces conditions de procéder à une déclaration au sens des dispositions précitées de l'article LP. 224-2 du code des impôts. Ainsi, en se fondant sur ces dispositions pour estimer que la société Daria avait manqué à son obligation de déclaration de mise en location des locaux, l'administration fiscale a commis une erreur de droit.

6. Il résulte de ce qui précède que la société requérante est fondée à demander la décharge des impositions mises à sa charge au titre de l'impôt foncier pour les exercices 2017 et 2018. 7. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce de mettre à la charge de la Polynésie française la somme de 150 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

DECIDE :

Article 1er : La SNC Daria est déchargée de la somme de 10 876 670 F CFP au titre des cotisations supplémentaires à l'impôt foncier auxquelles elle a été assujettie pour les exercices 2017 et 2018.

Article 2 : La Polynésie française versera la somme de 150 000 F CFP à la société requérante en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à la SNC Daria et à la Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 29 mars 2022, à laquelle siégeaient :

M. Devillers, président, M. Retterer, premier conseiller, M. Graboy-Grobescio, premier conseiller,

Rendu public par mise à disposition au greffe le 26 avril 2022.

La greffière,

D. Germain

La République mande et ordonne au haut-commissaire de la République en Polynésie française en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition, Un greffier,