

## Décision du Tribunal administratif n° 2200425 du 25 avril 2023

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 4 octobre 2022, la Sci PL IMMO demande au tribunal de la décharger de l'impôt foncier au titre des exercices 2019, 2020 et 2021 pour la somme de 686 475 F CFP.

La Sci PL IMMO, par l'intermédiaire de ses co-gérants, soutient qu'aucun courrier recommandé adressé par l'administration fiscale n'a été reçu, qu'il est possible que l'OPT n'ait pas transmis ces courriers car la boîte postale est au nom de l'un des gérants et non à celui de la société, que les co-gérants ont pris l'attache d'un comptable qui n'a jamais effectué de déclaration de chiffre d'affaires et qu'ils ont travaillé également avec un syndicat professionnel afin de rédiger le contrat de location de leur locataire actuel, que, de bonne foi, ils pensaient ainsi ne rien avoir oublié concernant les dispositions à mettre en œuvre pour la location de leur bien par le biais de leur société, qu'il n'a jamais été question de se soustraire à l'administration fiscale s'agissant également d'une location à but professionnel dans le même immeuble où les co-gérants travaillent à savoir, au centre médical Prince A, et qu'après la période sanitaire de Covid, les conséquences financières tenant à la somme en litige à régler seront très invalidantes et " impactantes ".

Par un mémoire en défense enregistré le 9 novembre 2022, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir que les moyens présentés dans la requête ne sont pas fondés.

Par ordonnance du 8 novembre 2022, la clôture de l'instruction a été fixée au 30 novembre 2022.

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. E,
- les conclusions de Mme D de Saint-Germain, rapporteure publique,
- les observations de M. B pour la Polynésie française.

Considérant ce qui suit :

1. La Sci PL IMMO dont l'objet social porte sur l'acquisition, la gestion, la construction, la location et l'administration de tout bien immobilier, a fait l'acquisition, le 12 juillet 2018, d'un local à usage professionnel d'une superficie de 82,35 m<sup>2</sup> pour une valeur totale de 26 millions de F CFP, situé au premier étage du centre médical du Prince A à Papeete. Examinant la situation fiscale de la société requérante, la direction des impôts et des contributions publiques (DICP) a eu connaissance de la location de ce local, depuis le 15 novembre 2018, pour un loyer mensuel hors charges de 200 000 F CFP, et a relevé l'absence de déclaration de cette location auprès de ses services. La Sci PL IMMO a dès lors

fait l'objet d'une procédure de rectification, par lettre du 18 janvier 2022, en ce qui concerne l'impôt foncier du local précité pour les années 2019, 2020 et 2021. L'administration fiscale a ensuite remis en cause le bénéfice de l'exonération de l'impôt foncier au titre de ces années et les sommes rectifiées ont été mises en recouvrement le 7 avril 2022. La société requérante a, dans sa réclamation contentieuse du 17 juin 2022, reconnu ne pas avoir procédé aux déclarations requises, et y explique notamment que ses gérants travaillent en qualité de kinésithérapeutes dans le centre médical précité et qu'ils s'étaient, en confiance, déchargés auprès de professionnels des tâches administratives et déclaratives à effectuer pour le compte de leur société immobilière. Ils sollicitent dans cette réclamation le bénéfice de l'exemption de 100 % de l'impôt foncier pour les exercices susmentionnés. Par la présente requête, la Sci PL IMMO doit être regardée comme demandant la décharge des sommes maintenues par l'administration fiscale pour un montant total de 686 475 F CFP.

2. Aux termes de l'article LP. 224-2 du code des impôts de la Polynésie française : " 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 de ce 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 code précité : " 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. Il résulte de l'instruction et n'est pas contesté que les co-gérants de la Sci PL IMMO n'ont pas signalé à

la direction des impôts la mise en location du local litigieux, en méconnaissance de l'article LP. 224-2 du code des impôts de la Polynésie française. La société requérante ne peut utilement exposer qu'une erreur d'envoi postal des courriers de l'administration fiscale a pu intervenir, qu'elle est de bonne foi ou encore qu'elle a pris l'attache de professionnels pour se charger des démarches administratives et déclaratives qui n'ont, à l'évidence, pas été effectuées auprès des services fiscaux compétents, l'omission de déclaration faisant, ainsi qu'il résulte des dispositions citées au point 2, obstacle à ce qu'elle bénéficie d'une mesure d'exonération pour les années 2019, 2020 et 2021. Il suit de là que, alors que l'impact financier invoqué par la société requérante tenant au règlement de l'impôt réclamé n'a également pas d'incidence sur l'issue du litige, c'est à bon droit que l'administration fiscale a soumis la Sci PL IMMO à l'impôt foncier pour les années précitées en lui refusant toute exonération possible.

5. Il résulte de ce qui précède que la Sci PL IMMO n'est pas fondée à demander la décharge de la somme de 686 475 F CFP mise à sa charge par l'administration fiscale au titre de l'impôt foncier pour les exercices 2019, 2020 et 2021.

D E C I D E :

Article 1er : La requête de la Sci PL IMMO est rejetée.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié à Sci PL IMMO et à la Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 28 mars 2023, à laquelle siégeaient :

M. Devillers, président,

M. Graboy-Grobescio, premier conseiller,

M. Boumendjel, premier conseiller,

Rendu public par mise à disposition au greffe le 25 avril 2023.

Le rapporteur,

A. E

Le président,

P. Devillers 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 commissaires 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,

N°2200425