



## CONSEIL SUPERIEUR DE L'ADMINISTRATION DE BIENS

*Le Président*

Paris, le 28 décembre 2007

Ma chère Consœur,  
Mon cher Confrère,

**La loi de finances rectificative pour 2007** a été publiée au Journal officiel du 28 décembre 2007, page 21482. Vous trouverez, sous ce pli, la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007.

J'attire votre attention sur quelques mesures significatives pour notre activité et notamment sur le régime de la garantie universelle des risques locatifs (GRL) prévu à l'article 85.

...

### **Article 14 - Aménagements de la durée des contrôles fiscaux et des délais de réponse des contribuables et de l'administration**

L'article L. 52 du livre des procédures fiscales limite à trois mois la durée des contrôles des petites et moyennes entreprises. Instauré pour alléger les contraintes inhérentes au contrôle fiscal susceptibles de peser sur la gestion de ces entreprises, ce délai apparaît contraignant pour calculer précisément le montant de l'impôt élué lorsque la comptabilité se révèle non probante.

Aussi, en cas de comptabilité non probante (graves irrégularités comptables et absence de pièces justificatives), est-il prévu de ne pas appliquer ce délai afin de permettre à l'administration de procéder à des reconstitutions du montant de l'impôt élué aussi précises que possible. Dans ce cas, la vérification sur place est allongée mais ne peut s'étendre sur une durée supérieure à six mois. Cette extension du délai s'applique aux contrôles pour lesquels un avis de vérification est adressé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Par ailleurs, le délai de réponse dont le contribuable dispose pour répondre à la proposition de rectification est porté de trente à soixante jours, à sa demande. L'administration dispose quant à elle d'un délai de soixante jours pour répondre aux observations formulées par les entreprises dans le cadre des procédures de rectification contradictoires pour lesquelles la durée du contrôle sur place est limitée à trois mois. A défaut de réponse dans ce délai, l'administration est réputée avoir approuvé lesdites observations.

### **Article 15 - Création d'une procédure de flagrance fiscale**

Ce texte institue une procédure dite de « flagrance fiscale », ouvrant une possibilité de contrôle avant qu'aucune obligation déclarative ne soit échue, qui permet à l'Administration, en présence de certaines situations manifestement frauduleuses, de procéder à des saisies conservatoires et d'appliquer une amende spécifique.



## CONSEIL SUPERIEUR DE L'ADMINISTRATION DE BIENS

L'article 15 précise les faits pouvant donner lieu à l'établissement d'un procès-verbal de flagrance fiscale :

- l'exercice d'une activité au titre de laquelle « le contribuable n'a pas satisfait à l'obligation de publicité prévue par des dispositions législatives ou réglementaires », à savoir s'être fait connaître à un centre de formalité des entreprises ou au greffe du tribunal de commerce ;
- la délivrance de factures ne correspondant pas à la livraison d'une marchandise ou à l'exécution d'une prestation de services, ou de factures afférentes à des livraisons de biens au titre desquelles la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) ne peut faire l'objet d'aucune déduction ou la comptabilisation de telles factures reçues ;
- le recours au travail partiellement ou totalement dissimulé,
- enfin, les faits suivants lorsqu'ils sont « de nature à priver la comptabilité de valeur probante » : d'une part, la réitération d'opérations commerciales sans facture et non comptabilisées ; d'autre part, l'utilisation d'un logiciel de comptabilité ou de caisse aux fins de permettre la réalisation d'écritures inexactes ou fictives.

Dans ces hypothèses, et « en cas de circonstances susceptibles de menacer le recouvrement d'une créance fiscale », les agents de l'administration des impôts ayant au moins le grade de contrôleur peuvent dresser à l'encontre du contribuable un procès-verbal de flagrance fiscale.

L'établissement d'un procès-verbal de flagrance fiscale entraîne plusieurs conséquences :

- l'administration peut établir des saisies conservatoires ;
- le cas échéant, est perdu le bénéfice de la franchise en base de TVA ou du régime simplifié d'imposition à la TVA ;
- est réouverte la possibilité d'un contrôle fiscal sur une même période et pour un même impôt après l'achèvement du contrôle fiscal ;
- la durée de vérification de comptabilité est allongée, sans limitation de durée ;
- en cas de taxation d'office, la mise en demeure est supprimée ;
- le délai de reprise est augmenté jusqu'à la fin de la sixième année qui suit celle au titre de laquelle l'imposition est due ;
- des amendes sont prévues dans le procès-verbal de flagrance fiscale :
  - le montant de l'amende s'élève à 5.000 € ;
  - ce montant est porté à 10.000 € si le chiffre d'affaires hors taxes ou le montant des recettes brutes dépasse les limites prévues pour l'application des micro-régimes d'imposition au titre des bénéfices industriels et commerciaux, des bénéfices non commerciaux ou du forfait agricole ;
  - ce montant est porté à 20.000 € si, à la date du constat de flagrance fiscale, le chiffre d'affaires hors taxes ou le montant des recettes brutes excède les limites du régime simplifié d'imposition en matière de TVA ou de bénéfice agricole.

En contrepartie de ces lourdes conséquences, l'article 15 prévoit des garanties supplémentaires pour le contribuable.

Est ainsi prévue une possibilité de saisine en référé du juge administratif, dans un délai de huit jours à compter de la réception du procès-verbal de flagrance fiscale, pour mettre fin à la procédure de flagrance fiscale lorsque le contribuable présente un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux sur la régularité de cette procédure.



## CONSEIL SUPERIEUR DE L'ADMINISTRATION DE BIENS

Par ailleurs, est aussi prévue une procédure en référé analogue mais distincte, s'agissant des saisies conservatoires, sous la double condition de l'urgence et d'un doute sérieux quant à la régularité de la procédure.

Enfin, l'article 15 prévoit que le paiement des impositions dues au titre de l'exercice ou de la période comprenant celle couverte par le procès-verbal de flagrance fiscale entraîne la mainlevée des saisies conservatoires, « sauf si l'administration réunit des éléments permettant d'établir que les déclarations du contribuable au vu desquelles ce paiement est intervenu ne sont pas sincères ».

...

### **Article 23 - Avantages fiscaux en faveur des activités et du patrimoine culturels**

Afin de contribuer à la préservation du patrimoine mobilier national, l'article 23 permet notamment aux propriétaires privés, domiciliés fiscalement en France, d'objets mobiliers classés au titre des monuments historiques de déduire de leur revenu global servant de base à l'impôt sur le revenu la part des dépenses de conservation ou de restauration afférentes à ces objets qui n'est pas subventionnée.

Cet avantage fiscal est accordé aux propriétaires privés qui s'engagent à exposer, pendant une durée de dix ans, les objets restaurés au public ou à les confier à un service public d'archives.

La réduction d'impôt est égale à 25 % des sommes effectivement versées et restant à la charge du propriétaire, retenues dans la limite annuelle de 20 000 € par contribuable.

Un décret fixe les modalités d'application du présent article. Cette mesure s'applique à compter de l'imposition des revenus de l'année 2008

...

### **Article 26 - Extension du dispositif « Borloo ancien » à certains logements loués à des organismes publics ou privés en vue de leur mise à la disposition de demandeurs de logements sociaux**

Cet article étend le bénéfice du dispositif « Borloo ancien », d'une part, aux logements locatifs de niveau intermédiaire loués à des organismes publics ou privés en vue de leur sous-location à des demandeurs de logement social et, d'autre part, aux logements locatifs de niveau social ou très social loués à des organismes publics ou privés en vue de l'hébergement de demandeurs de logement social.

### **Article 27 - Allègements de fiscalité locale au profit des personnes hébergées en maison de retraite**

L'article 27 permet à des contribuables, n'occupant plus leur logement à titre de résidence principale mais en conservant la jouissance exclusive, de bénéficier de certains exonérations et dégrèvements de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la taxe d'habitation et de la redevance audiovisuelle lorsqu'ils ont quitté ce logement pour être hébergés dans un établissement d'accueil spécialisé (maison de retraite ou établissement de soin de longue durée) et à la condition que leur ancien logement reste libre de toute occupation.

...



## CONSEIL SUPERIEUR DE L'ADMINISTRATION DE BIENS

### Article 33 - Régime fiscal des logements construits dans le cadre d'un « Pass-Foncier »

L'article 33 étend aux opérations d'acquisition, réalisées dans le cadre d'un « Pass-Foncier » individuel ou collectif, les avantages fiscaux dont bénéficient actuellement les opérations financées par un prêt social de location-accession (PSLA) : TVA à taux réduit de 5,5 % et exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans.

Je vous rappelle que l'objectif de ce dispositif est de favoriser l'acquisition dans le neuf de la première résidence principale en limitant le coût initial de l'opération au seul coût de la construction par la neutralisation du prix du terrain. Celui-ci est mis à disposition du ménage accédant, pendant toute la durée de remboursement des prêts souscrits pour la construction, dans le cadre d'un bail à construction proposé à des conditions privilégiées.

...

### Article 63 - « Écopastille verte » applicable à la première immatriculation des véhicules particuliers

Le mécanisme d'« écopastille verte » résultant des travaux du « Grenelle de l'environnement » consiste à allouer une prime (ou bonus) pour toute acquisition d'une voiture neuve faiblement émettrice de CO<sub>2</sub>, complétée par une prime à la casse de 300 € (ou superbonus) lorsque l'acquisition en question s'accompagne du retrait d'un véhicule de plus de quinze ans. Ces dispositions seront mises en oeuvre par voie réglementaire.

Le dispositif de l'article 63 complète ce système de bonus par l'instauration d'un malus pour l'acquisition des voitures neuves les plus fortement émettrices. A cet effet, est introduit un nouvel article 1011 *bis* dans le code général des impôts, instituant une « *taxe additionnelle* » à la taxe sur les cartes grises.

Cette taxe est due sur le premier certificat d'immatriculation délivré en France pour une voiture particulière dont le taux d'émission de dioxyde de carbone excède 160 grammes par kilomètre ou, pour les voitures n'ayant pas fait l'objet d'une réception communautaire, dont la puissance fiscale excède 7 CV. Il en résulte que le mécanisme concerne les véhicules neufs.

Le tarif de la taxe applicable aux véhicules ayant fait l'objet d'une réception communautaire est fixé dans le tableau figurant ci-dessous et sera progressivement durci en fonction de l'année d'acquisition du véhicule.

Taux d'émission de dioxyde de carbone (en grammes par kilomètre)	Tarif de la taxe (en euros)				
	Année d'acquisition				
	2008	2009	2010	2011	2012
Taux < 150	0	0	0	0	0
151 < taux < 155					200
156 < taux < 160			200	200	750
161 < taux < 165	200	200	750	750	
166 < taux < 190	750	750			1600
191 < taux < 195					
196 < taux < 200			1600	1600	
201 < taux < 240	1600	1600			2 600
241 < taux < 245					
246 < taux < 250			2 600	2 600	
250 < taux	2 600	2 600			



## CONSEIL SUPERIEUR DE L'ADMINISTRATION DE BIENS

Par ailleurs, le tarif applicable aux autres véhicules, retracé dans le tableau qui suit, prend la forme d'un barème forfaitaire, l'absence de réception communautaire ne permettant pas de disposer de données sur les émissions de dioxyde de carbone de ces véhicules.

Puissance fiscale (en chevaux-vapeur)	Montant de la taxe (en euros)
Puissance fiscale < 7	0
8 < puissance fiscale < 11	750
12 < puissance fiscale < 16	1 600
16 < puissance fiscale	2 600

Deux coordinations sont effectuées avec les dispositifs fiscaux existants en matière de taxation des véhicules.

La première coordination consiste à rendre l'application de la nouvelle taxe exclusive du champ de la taxe additionnelle à la taxe sur les certificats d'immatriculation des véhicules. Cette dernière ne s'applique donc plus qu'aux certificats d'immatriculation non concernés par la taxe nouvellement instaurée, soit, concrètement, les véhicules d'occasion ré-immatriculés. En revanche, à défaut de disposition particulière, le mécanisme de bonus-malus se cumule avec la taxe sur les véhicules de sociétés et la taxe sur les certificats d'immatriculation des véhicules affectée aux régions.

La seconde coordination consiste en la suppression du crédit d'impôt « véhicules propres » prévu à l'article 200 *quinquies* du code général des impôts.

Le dispositif entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2008, à l'exception des véhicules ayant donné lieu, avant le 5 décembre 2007, à une commande accompagnée du versement d'un acompte, et la suppression du crédit d'impôt « véhicules propres » intervient à compter de l'imposition des revenus de 2008.

...

### **Article 77 - Taxe d'habitation sur les résidences mobiles terrestres**

L'entrée en vigueur de la taxe d'habitation sur les résidences mobiles terrestres est reportée au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

...

### **Article 85 - Autorisation et régime de la garantie universelle des risques locatifs (GRL)**

Prévue par la loi du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne, dans le cadre du plan de cohésion sociale, la garantie universelle des risques locatifs (GRL) vise à favoriser l'accès au logement des ménages locataires, que leurs revenus ou leur situation ont pour effet d'exclure, faute de garanties jugées suffisantes par les bailleurs ou les assureurs.

Cet article comporte les dernières dispositions législatives nécessaires à la mise en œuvre du dispositif de la garantie des risques locatifs pour les locataires pris en charge par l'État. Il organise le financement du dispositif sous la forme d'un système de garantie de l'État.



## CONSEIL SUPERIEUR DE L'ADMINISTRATION DE BIENS

L'article 85 autorise l'État à apporter sa garantie pour étendre le bénéfice de la GRL, jusqu'à présent réservée aux personnes éligibles aux aides du « 1 % logement », à d'autres publics (employés de maison, salariés agricoles, étudiants, fonctionnaires, retraités, chômeurs ou allocataires de minima sociaux, par exemple). Ces contrats d'assurance, souscrits par des bailleurs contre le risque de loyers impayés, sont proposés par des entreprises d'assurance de dommages qui ont conclu une convention avec l'Union d'économie sociale du logement.

Le paragraphe I institue une garantie de l'Etat au titre des contrats d'assurance « GRL » *stricto sensu* et précise que l'assiette de la garantie est constituée par les sinistres indemnisés.

Le paragraphe II institue une garantie de l'Etat dans le cadre du second dispositif qui sera mis en place pour les bailleurs sociaux. Il précise que cette garantie est accordée au titre des garanties de loyers et de charges versés aux bailleurs qui ne souscrivent pas de contrats d'assurance contre les risques de loyers impayés et que l'assiette de la garantie de l'Etat est constituée par les sinistres constatés.

Le paragraphe III énonce les conditions d'octroi de la garantie qui ne jouera que pour les locataires éligibles (notamment en termes de solvabilité). Il précise que la garantie ne couvrira que la fraction des sinistres qui excède un seuil qui ne pourra être inférieur à 1,1 % du montant des revenus locatifs concernés, dans la limite d'un plafond.

Le paragraphe IV prévoit qu'un décret définira les conditions d'éligibilité des locataires des logements concernés ainsi que le seuil et le plafond d'intervention de la garantie de l'Etat.

Je vous prie de croire, ma chère Consœur, mon cher Confrère, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

Etienne Ginot

P.j. loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007