

**Direction générale des Finances
publiques
POLE DE CONTRÔLE REVENUS
PATRIMOINE**

Adresse

Téléphone : 01.99.99.99.99

Mél. : @dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Réception : sur rendez-vous

Affaire suivie par : XXXXXXXXXXXXX

Téléphone : 01.99.99.99.99

Objet : Proposition de rectification

J'ai procédé à l'examen de votre dossier.

Cet examen constitue une procédure normale dans le système déclaratif, car il est le garant du respect du principe d'égalité devant l'impôt. Vos déclarations sont présumées exactes et sincères. Toutefois, l'administration a pour mission de s'assurer de leur régularité.

Suite à cet examen, j'envisage de modifier la base de calcul et/ou le montant de certains impôts, droits et taxes pour les motifs exposés dans la présente proposition.

Dès réception de ce courrier, vous disposez d'un délai de trente jours pour m'adresser vos observations ou votre acceptation. En cas d'application de la procédure de rectification contradictoire, vous pouvez demander dans ce délai une prorogation de 30 jours. Sans réponse de votre part dans ce délai éventuellement prorogé, la proposition de rectification sera considérée comme acceptée.

J'appelle votre attention sur le fait que les droits résultant des rectifications proposées peuvent, dans les conditions fixées par la loi, être assortis de sanctions fiscales. Si vous avez des observations à ce sujet, vous disposez d'un délai de trente jours pour m'en faire part.

Pour discuter cette proposition de rectification ou y répondre, vous pouvez vous faire assister d'un conseil de votre choix¹. Si vous le souhaitez, nous pouvons convenir d'un rendez-vous.

Je vous informe que vous avez la possibilité de demander la régularisation de toutes les erreurs, inexactitudes, omissions ou insuffisances commises de bonne foi, qui apparaîtraient dans vos déclarations, si elles ont été souscrites dans les délais. Vous disposez d'un délai de 30 jours à compter de la réception du présent document pour adresser votre demande². Vous bénéficierez alors d'intérêts de retard réduits de 30 %, si vous déposez les déclarations rectificatives correspondantes.

En cas d'application de la procédure de rectification contradictoire et si, après nos échanges, des divergences subsistent, vous pouvez exercer le recours hiérarchique prévu à l'article L. 54 C du livre des procédures fiscales auprès de M. XXX, inspecteur principale des finances publiques, responsable du service.

La présente lettre comporte 5 pages, y compris celle-ci ainsi que l'imprimé 3964-CSP-SD (2 pages). Je me tiens à votre disposition pour toute question relative à ce courrier et vous prie de croire à l'assurance de ma considération distinguée.

XXX

Inspectrice des Finances Publiques

¹ Voir article L. 54 B du livre des procédures fiscales.

² Voir article L. 62 du livre des procédures fiscales.

I - PROCÉDURE

Les rectifications ci-après sont proposées selon la procédure de rectification contradictoire prévue par les dispositions de l'article L.55 du livre des procédures fiscales (L.P.F).

II – PRESCRIPTION APPLICABLE

L'article L. 186 alinéa 1 du Livre des Procédures Fiscales dispose que, lorsqu'il n'est pas expressément prévu de délai de prescription plus court ou plus long, le droit de reprise de l'administration s'exerce jusqu'à l'expiration de la sixième année suivant celle du fait générateur de l'impôt.

Pour l'impôt sur le revenu, conformément à l'article L. 169 du Livre des Procédures Fiscales, le droit de reprise de l'administration s'exerce jusqu'à l'expiration de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imposition est due soit le 31 décembre 2025 pour les revenus 2022.

III - RECTIFICATIONS PROPOSÉES : IMPÔT SUR LE REVENU ANNÉE 2022

Dispositions générales encadrant l'impôt sur le revenu

Selon les dispositions de l'article 1 A du Code Général des Impôts (CGI), il est établi un impôt annuel unique sur le revenu des personnes physiques désigné sous le nom d'impôt sur le revenu.

L'impôt est dû chaque année à raison des bénéfices ou revenus que le contribuable réalise ou dont il dispose au cours de la même année (article 12 du CGI).

Investissement locatifs Pinel

1 - Les faits

Au titre de l'année 2020, vous avez effectué un investissement Pinel pour un montant de 326 969 €.

Ainsi, apparaît sur votre avis d'imposition 2020 un report à faire chaque année jusqu'à la déclaration des revenus 2028 déposée en 2029 pour un montant de 6 000 €.

2 - Le droit

Conformément à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts, « les contribuables qui acquièrent, entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2024, alors qu'ils sont domiciliés en France au sens de l'article 4 B, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement dans un bâtiment d'habitation collectif bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu à condition qu'ils s'engagent à le louer nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale fixée, sur option du contribuable, à six ans ou à neuf ans. Cette option, qui est exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, est irrévocable pour le logement considéré. [...] L'achèvement du logement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition, dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement, ou la date de l'obtention du permis de construire, dans le cas d'un logement que le contribuable fait construire. [...] La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal du contribuable ou, lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, avec l'un des associés ou un membre du foyer fiscal de l'un des associés. [...] La réduction d'impôt s'applique aux logements pour lesquels le contribuable justifie du respect d'un niveau de performance énergétique globale fixé par décret en fonction du type de logement concerné. L'engagement de location mentionné au I doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cet engagement prévoit que le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement et de son type. Les plafonds de loyer [...] peuvent être réduits, dans des conditions définies par décret, par le représentant de l'Etat dans la région après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement mentionné à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation, afin d'être adaptés aux particularités des marchés locatifs locaux. [...] »

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient d'au plus deux logements, retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé par décret et sans pouvoir dépasser la limite de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition. Ainsi, le taux de réduction d'impôt est fixé à 18 % pour les engagements de neuf ans.

Par conséquent, le contribuable devra indiquer la première année le montant de l'investissement puis il devra reporter chaque année pendant huit ans un neuvième du montant de la réduction d'impôt.

3 – Conséquences

Au titre des revenus 2020, vous avez déclaré le montant de l'investissement Pinel. Ainsi, comme en dispose l'article du CGI précité, vous devez reporter chaque année un neuvième du montant de la réduction d'impôt.

Vous avez effectué un investissement Pinel de 326 969 €. Ce montant est plafonné à 300 000 €. Vous avez opté pour un engagement de neuf ans. Ainsi, le taux de réduction d'impôt est fixé à 18 % soit une réduction d'impôt totale de 54 000 €.

Par conséquent, vous devez reporter un montant de 6 000 € (54 000/9) chaque année . Or, vous avez déclaré au titre de l'année 2022 en ligne 7JO « Investissement Pinel métropole réalisé et achevé en 2020 » un montant de 326 969 € au lieu de 6 000 € ce qui a généré une réduction d'impôt de 10 000 €.

Il sera donc procédé à une rectification de votre réduction d'impôt au titre des revenus 2022.

IV – REVENU IMPOSABLE

À la suite des rectifications, votre revenu imposable reste inchangé.

Cependant, une reprise de la réduction Pinel sera opérée pour un montant de 1 597 €.

V – PÉNALITÉS

A - Intérêt de retard

Conformément au I de l'article 1727 du CGI, toute somme dont l'établissement ou le recouvrement incombe à la direction générale des finances publiques, qui n'a pas été acquittée dans le délai légal donne lieu au versement d'un intérêt de retard au taux de 0,20 % à compter du 01/01/2018, auquel peuvent s'ajouter des majorations.

L'intérêt de retard s'applique indépendamment de la qualification donnée aux insuffisances constatées et de toute appréciation portée sur le comportement du contribuable.

L'intérêt de retard est calculé à compter du 1^{er} juillet de l'année suivant celle au titre de laquelle l'imposition est établie jusqu'au dernier jour du mois de la proposition de rectification en matière d'impôt sur le revenu.

Cet intérêt ne constitue pas une sanction mais est destiné à réparer le préjudice financier subi par le Trésor Public du fait de la perception différée de l'impôt.

B - Majoration de 10%

Votre bonne foi n'étant pas mise en cause, l'article 1758 A du CGI instaure une majoration de 10% qui s'applique à toutes les rectifications qui résultent d'un retard, d'un défaut de déclaration, d'une inexactitude ou d'une omission relevée dans une déclaration, que cette déclaration ait été ou non souscrite dans les délais.

En revanche, cette majoration ne s'applique pas aux prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine.

VI- CONSÉQUENCES FINANCIÈRES

A – En cas de non-application de l'article L 62 du Livre des Procédures Fiscales (LPF)

Année 2022	Impôt dû avant contrôle	Impôt dû après contrôle	Variation
Impôt sur le revenu	245 €	1 842 €	1 597 €
Contribution Exceptionnelle sur les Hauts revenus	498 €	498 €	0 €
Contributions sociales			
CSG - CRDS (9,7%)	19 638 €	19 638 €	0 €
Prélèvement de solidarité (7,5%)	15 184 €	15 184 €	0 €
Intérêts de retard Point de départ: 01/07/2023 Point d'arrivée: 30/09/2024 Soit 15 mois à 0,20% = 3%		IR: 48 €	48 €
Majoration de 10%		IR : 160 €	160 €
Total dû			1 805€

B – En cas d'application de l'article L62 du LPF

En cas de demande et d'application de l'article L62 du LPF, les intérêts de retard sont réduits à 70 % de leur montant initial et la majoration de 10 % visée à l'article 1758 A du CGI ne sera pas mise en recouvrement.

Vous devrez alors vous acquitter de l'intégralité des suppléments de droits simples dus et des intérêts de retard au taux réduit au plus tard à la date limite de paiement portée sur l'avis d'imposition.

Année 2022	Impôt dû avant contrôle	Impôt dû après contrôle	Variation
Impôt sur le revenu	245 €	1 842 €	1 597 €
Contribution Exceptionnelle sur les Hauts revenus	498 €	498 €	0 €
Contributions sociales			
CSG - CRDS (9,7%)	19 638 €	19 638 €	0 €
Prélèvement de solidarité (7,5%)	15 184 €	15 184 €	0 €
Intérêts de retard dus x 70 %		IR: 34 €	34 €
Majoration de 10%		IR : 0 €	0 €
Total dû			1 631€