

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NANTES

N° 1803960

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. [REDACTED]
Mme [REDACTED]

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Rosenberg
Rapporteure

Le Tribunal administratif de Nantes

(5^{ème} chambre)

M. Chabernaud
Rapporteur public

Audience du 27 novembre 2020
Décision du 18 décembre 2020

19-03-01-02

19-03-03

C+

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires enregistrés le 2 mai 2018, le 6 mars 2020 et le 18 novembre 2020, M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] doivent être regardés comme demandant au tribunal la réduction du coefficient de situation et la révision de la valeur locative de leur logement sis [REDACTED] Lys-Haut-Layon (Maine-et-Loire), à compter de l'année 2018, ainsi que la réduction correspondante des cotisations de taxe foncière sur les propriétés bâties auxquelles ils sont et seront assujettis dans les rôles de cette commune.

Ils soutiennent que :

- l'administration fiscale a refusé de procéder à une visite de leur domicile afin de constater son nouvel environnement et d'en actualiser la valeur locative, et doit être ainsi regardée comme ayant pris la décision de ne pas réétudier sa situation en méconnaissance des dispositions de l'article 1517 du code général des impôts ;
- la construction d'éoliennes à proximité de leur domicile en juillet 2017 constitue un changement d'environnement justifiant une actualisation de la valeur locative de cet immeuble en application des dispositions de l'article 1517 du code général des impôts ;
- l'administration fiscale a méconnu les énonciations de la documentation administrative de base référencée BOFIP-IF-TFB-20-20-10-10, en ses paragraphes 230, 240, 250

et 260, dont ils sont fondés à se prévaloir sur le fondement de l'article L. 80 A du livre des procédures fiscales ;

- elle a méconnu les dispositions de l'article 324 R de l'annexe III au code général des impôts, dans la mesure où le coefficient de situation de leur propriété doit prendre en compte les avantages et les inconvénients que présente sa situation ;

- lorsqu'un propriétaire procède à des travaux d'agrandissement, de surélévation ou de démolition, l'article 1406 du code général des impôts impose qu'une déclaration soit souscrite auprès de l'administration fiscale, permettant de mettre à jour la valeur locative du bien ; dans ces conditions, une déclaration relative au changement d'environnement devrait conduire à une visite d'un géomètre ou d'un agent de l'administration aux mêmes fins.

Par des mémoires en défense enregistrés le 4 octobre 2018 et le 12 mars 2020, la directrice régionale des finances publiques des Pays de la Loire et du département de la Loire-Atlantique conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir que :

- la requête est irrecevable en tant qu'elle concerne les exercices postérieurs à 2018, pour lesquels elle est prématurée, la taxe foncière sur les propriétés bâties n'ayant été recouvrée, à la date de rédaction de son mémoire en défense, que pour l'année 2018 ;

- aucun des moyens soulevés n'est fondé.

Vu les pièces du dossier.

Vu :

- le code général des impôts et le livre des procédures fiscales ;
- 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 Mme Rosenberg,
- les conclusions de M. Chabernaude, rapporteur public,
- et les observations de Mme [REDACTED]

Considérant ce qui suit :

1. M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] sont propriétaires d'une maison d'habitation sur le territoire de la commune du Lys-Haut-Layon (Maine-et-Loire), qui constitue leur résidence principale. Suite à l'installation de quatre éoliennes à proximité de leur domicile et à leur mise en service au mois de novembre 2017, ils ont sollicité auprès de l'administration fiscale la révision de la valeur locative de leur bien. L'administration fiscale ayant rejeté leur demande par décision du 5 mars 2018, M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] ont saisi le tribunal de la présente requête, par laquelle ils doivent être regardés comme demandant la réduction du coefficient de situation et la révision de la valeur locative de leur logement à compter de l'année 2018 ainsi que la réduction correspondante des cotisations de taxe foncière sur les propriétés bâties auxquelles ils sont et seront assujettis.

Sur la recevabilité :

2. Aux termes de l'article 1507 du code général des impôts : « I. – Sous réserve de l'article 1518 F, les redevables peuvent déposer une réclamation contre l'évaluation attribuée aux propriétés bâties dont ils sont propriétaires ou dont ils ont la disposition, dans le délai et dans les formes prévus par le livre des procédures fiscales en matière d'impôts directs locaux. (...) ». En outre, aux termes de l'article R. 196-2 du livre des procédures fiscales : « Pour être recevables, les réclamations relatives aux impôts directs locaux et aux taxes annexes doivent être présentées à l'administration au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle, selon le cas : / a) De la mise en recouvrement du rôle ou de la notification d'un avis de mise en recouvrement (...) ».

3. Si M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] sollicitent la réduction du coefficient de situation et la révision de la valeur locative de leur logement à compter de l'année 2018, ils ne font état d'aucun litige né et actuel relatif aux cotisations de taxe foncière sur les propriétés bâties auxquelles ils ont été assujettis postérieurement à l'année 2018, pour lesquelles ils ne justifient pas, en particulier, avoir présenté, dans les conditions fixées par les dispositions précitées du code général des impôts, des réclamations devant l'administration fiscale. Dans ces conditions, leur requête n'est recevable qu'en tant qu'elle tend à obtenir la réduction des cotisations de taxe foncière sur les propriétés bâties auxquelles ils ont été assujettis au titre de l'année 2018.

Sur les conclusions aux fins de réduction des impositions litigieuses :En ce qui concerne l'application de la loi fiscale :

4. En premier lieu, aux termes de l'article 1517 du code général des impôts : « I. – I. Il est procédé, annuellement, à la constatation des constructions nouvelles et des changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties ainsi qu'à la constatation des changements d'utilisation des locaux mentionnés au I de l'article 1498 et des éléments de nature à modifier la méthode de détermination de la valeur locative en application des articles 1499-00 A ou 1500. Il en va de même pour les changements de caractéristiques physiques ou d'environnement. (...) ». Le contribuable est en droit, lorsqu'il constate des changements de consistance, d'affectation, de caractéristiques physiques ou d'environnement afférente à son bien, de demander à l'administration fiscale une modification de sa valeur locative.

5. D'une part, si M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] soutiennent que l'administration fiscale aurait dû procéder ou faire procéder par un géomètre à une visite de leur bien afin de constater les changements d'environnement dont ils se prévalent, les dispositions précitées de l'article 1517 du code général des impôts n'imposent toutefois pas la réalisation d'une telle visite.

6. D'autre part, il résulte de l'instruction que, contrairement à ce que soutiennent également les requérants, l'administration fiscale a procédé à l'examen de la situation du logement des intéressés et aux éléments produits à l'appui de leur demande avant de refuser de réviser le coefficient de situation de leur bien.

7. En second lieu, l'article 1496 du code général des impôts prévoit que : « I. - La valeur locative des locaux affectés à l'habitation ou servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile est déterminée par comparaison avec celle de locaux de référence choisis, dans la commune, pour chaque nature et catégorie de locaux. / II. - La valeur locative des locaux de

référence est déterminée d'après un tarif fixé, par commune ou secteur de commune, pour chaque nature et catégorie de locaux, en fonction du loyer des locaux loués librement à des conditions de prix normales et de manière à assurer l'homogénéité des évaluations dans la commune et de commune à commune. / Le tarif est appliqué à la surface pondérée du local de référence, déterminée en affectant la surface réelle de correctifs fixés par décret et destinés à tenir compte de la nature des différentes parties du local, ainsi que de sa situation, de son importance, de son état et de son équipement (...) ». L'article 324 P de l'annexe III au code général des impôts dispose que : « *La surface pondérée comparative de la partie principale augmentée, le cas échéant, en ce qui concerne la maison, de la surface pondérée brute des éléments visés au b du I de l'article 324 L, est affectée d'un correctif d'ensemble destiné à tenir compte, d'une part, de l'état d'entretien de la partie principale en cause, d'autre part, de sa situation. Ce correctif est égal à la somme algébrique des coefficients définis aux articles 324 Q et 324 R. (...)* ». Aux termes de l'article 324 R de l'annexe III au code général des impôts : « *Le coefficient de situation est égal à la somme algébrique de deux coefficients destinés à traduire, le premier, la situation générale dans la commune, le second, l'emplacement particulier (...)* ».

8. L'administration fiscale a appliqué à la propriété de M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] un coefficient de situation générale de -0,05 correspondant, selon les dispositions de l'article 324 R de l'annexe III au code général des impôts, à une « situation médiocre, présentant des inconvénients notoires en partie compensés par certains avantages », et un coefficient de situation particulière de 0 correspondant à une « situation ordinaire, n'offrant ni avantages ni inconvénients ou dont les uns et les autres se compensent ».

9. D'une part, il ne résulte pas de l'instruction que la situation générale de la propriété des requérants dans la commune qui, eu égard au caractère naturel et viticole de son environnement, présente des avantages compensant partiellement les inconvénients occasionnés notamment par la présence des éoliennes, justifie l'application d'un coefficient inférieur à celui de -0,05 fixé par l'administration, correspondant à une situation médiocre. Il y a lieu, dans ces conditions, de maintenir le coefficient de situation générale à -0,05.

10. D'autre part, M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] justifient en revanche, en particulier par la production de photographies et d'un constat d'huissier, de ce que leur immeuble subit des nuisances visuelles et sonores spécifiques à leur propriété, occasionnées par la présence des éoliennes qui sont implantées à moins de mille mètres de leur domicile et dans une situation de covisibilité directe. L'administration fiscale, en se bornant à faire valoir que leur immeuble est situé dans un environnement naturel viticole sans faire état d'autres éléments propres à la situation de l'immeuble des requérants, n'établit pas que les avantages procurés par cet environnement naturel compenseraient intégralement les inconvénients liés à la présence des éoliennes. Dès lors, la situation particulière de l'immeuble des requérants ne saurait être regardée comme « ordinaire » au sens de l'article 324 R de l'annexe III au code général des impôts. Toutefois, compte tenu de ces mêmes avantages, cette situation ne saurait pas davantage être considérée comme « mauvaise » au sens de ces dispositions, ainsi que le soutiennent les requérants. Dans ces conditions, il y a lieu de faire partiellement droit à leur demande, en substituant au coefficient de 0 le coefficient de situation particulière de -0,05 correspondant à une situation « médiocre ».

En ce qui concerne l'interprétation de la loi fiscale :

11. M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] ne sont pas fondés à invoquer, sur le fondement des dispositions de l'article L. 80 A du livre des procédures fiscales,

l'instruction BOFIP-IF-TFB-20-20-10-10, qui ne donne pas une interprétation différente de la loi fiscale de celle qui vient d'être précédemment rappelée.

12. Il résulte de ce qui précède que M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] sont seulement fondés à demander la réduction des cotisations de taxe foncière sur les propriétés bâties auxquelles ils ont été assujettis au titre de l'année 2018 en tant qu'elles excèdent l'application d'un coefficient de situation particulière de -0,05 pour le calcul de la valeur locative de leur résidence principale.

DECIDE :

Article 1^{er} : M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] sont déchargés des cotisations de taxe foncière sur les propriétés bâties auxquelles ils ont été assujettis à raison de leur immeuble sis [REDACTED] Lys-Haut-Layon au titre de l'année 2018 en tant qu'elles excèdent l'application d'un coefficient de situation particulière de -0,05 pour le calcul de la valeur locative de leur résidence principale.

Article 2 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.



Article 3 : Le présent jugement sera notifié M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] et au directeur régional des finances publiques des Pays de la Loire et du département de la Loire-Atlantique.

Délibéré après l'audience du 27 novembre 2020, à laquelle siégeaient :

M. Livenais, président,
M. Vauterin, premier conseiller,
Mme Rosemberg, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe, le 18 décembre 2020.

La rapporteure,

Le président,

V. ROSEMBERG

Y. LIVENAI

Le greffier,

Y. LECLERC

La République mande et ordonne au ministre de l'économie, des finances et de la relance, 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 conforme,

Le greffier,



Yann LECLERC