

Correspondant organique de :

Legipass
8, rue Auber - 75009 PARIS
www.legipass.com

Finn Larsen Advokatfirma
Algade 43, 1 - 4000 Roskilde -Danemark
www.advokat-firma.dk

Horizons China Corporate advisory
1801 Lippo Plaza, 222, Huaihai Middle Road
Huangpu, SHANGAI PR China 200021
www.horizons-advisory.com

Nice, le 7 décembre 2016

Objet : Lejeværdi: Afvist godkendelse af ulovlig vurdering ved sammenligning med et ødelagt eller omstruktureret lokale

Godkendelse med tilbagevirkende kraft af vurderingen af lejeværdi før den 1. januar 2015 ved sammenligning med et ødelagt eller omstruktureret lokale er forfatningsstridig.

Lejeværdien af lokaler til beboelse eller til erhverv, udover forretning, fastsættes ved at sammenligne med værdien på lignende lokaler, der for hver art og kategori er udvalgt i kommunen (fransk skattelovs (CGI) §1496).

På samme måde bestemmes lejeværdien af forretningsejendomme i hvert tilfælde ved en henvisning til lokalernes husleje ved sammenligning med et typelokale eller, hvis dette ikke er muligt, gennem direkte vurdering (fransk skattelovs (CGI) §1498). I Forvaltningsrådets (CE) afgørelse af 5. februar 2014 vurderedes det, at et typelokale, der efter sin forskriftsmæssige registrering i en kommunes protokol for ejendomsvurdering blev fuldstændig genindrettet, omstruktureret eller ødelagt, ikke efter sin omstrukturering eller forsvinden kan tjene til sammenligning for direkte eller indirekte at fastsætte lejeværdien på et aktiv, der er omfattet af ejendomsskat (Forvaltningsrådet (CE) 5. feb. 2014, nr. 367995).

For at undgå massetvister, der ville kunne skabe uro hos skattemyndighederne og den administrative domstol og medføre en budgetmæssig risiko for staten, begrænsede § 32 i ændringsloven til finansloven for 2014 rækkevidden af denne afgørelse ved med tilbagevirkende kraft og med forbehold for de retsafgørelser, der har fået endelig retskraft, at godkende de ulovlige vurderinger, der er foretaget inden 1. januar 2015 ved sammenligning med et lokale, der er ødelagt, har ændret areal, anvendelse eller fysisk karakter (Skattelovens (CGI) § 1496 og 1498, L. fin. Rect. 2014, nr. 2014-1655, 29. dec. 2014, JO 30. dec. § 32, III).

Forfatningsrådet, der fik indbragt en prioriteret forfatningsmæssig forespørgsel fra Forvaltningsrådet (CE) den 9. december 2015, var forpligtet til at overveje foreneligheden af de bestemmelser, som blev vedtaget i ændringsloven til finansloven for 2014, med de rettigheder og den frihed, som Forfatningen sikrer.

Det anmodende selskab gjorde indsigelse mod loven, der med tilbagevirkende kraft godkendte den vurderingsmetode, der var ulovlig, og som ikke anerkendte princippet om sikring af rettigheder i henhold til § 16 i Menneskerettighedserklæringen af 1789, eftersom den ikke overholdt princippet om ikke at give domme og straffe tilbagevirkende kraft. Loven om godkendelse med tilbagevirkende kraft kan ikke begrundes i tvingende samfundsmæssige hensyn.

Med forbehold for de retsafgørelser, der har endelig retskraft, berøver disse bestemmelser skatteyderne muligheden for at gøre indsigelse mod en vurdering, der er foretaget før 1. januar 2015 og drage tvivl om vurderingen af ejendommens lejeværdi, herunder beskatning efter denne dato.

Forfatningsrådet forkastede i en afgørelse af 4. marts 2016 de omstridte bestemmelser, idet det på den ene side vurderede, at det ikke kan slås fast, at stigningen i antallet af indsigelser mod fastsættelse af lejeværdi som følge af Forvaltningsrådets afgørelse af 5. februar 2014 ville kunne skabe uro hos skattemyndighederne og de administrative domstole.

Dernæst kan det ikke gøres gældende, at usikkerheden om resultatet af en indsigelse om et lokales lejeværdi baseret på irrelevansen af den sammenligning, skattemyndighederne har anvendt vedrørende det endeligt fastsatte beløb på skattebidraget, vil medføre en finansiell risiko for staten og de territoriale myndigheder.

Forfatningsrådet, der anvender domspraksis vedrørende love om godkendelse (Forfatningsrådet, 10. nov. 2010, nr. 210-78, Forfatningsrådet, 24. feb. 2012, nr. 2011-224 QPC, Forfatningsrådet 14. feb 2014, nr. 2013-366 QPC), konkluderede således, at ingen tvingende samfundsmæssige hensyn kan retfærdiggøre den skade, disse omstridte bestemmelser gør på skatteydernes rettigheder. Derfor erklærede den ændringslovens § 32, III for 2014 af 29. december 2014 forfatningsstridig.

Erklæringen om forfatningsstridighed får virkning ved offentliggørelse af Forfatningsrådets afgørelse og kan gøres gældende i alle sager, der anlægges denne dato, og som ikke er endeligt afgjorte.

Nicolas BRAHIN

Avocat au Barreau de Nice

nicolas.brahin@brahin-avocats.com