

## Note commune N° 9 /2025

**Objet :** Commentaire des dispositions de l'article 42 de la loi n°2024-48 du 9 décembre 2024, portant loi de finances pour l'année 2025 relatives à l'habilitation de l'administration fiscale à utiliser les résultats des constatations faites sur place pour déterminer la valeur commerciale des immeubles, des droits immobiliers et des fonds de commerce dans le cadre de la vérification fiscale préliminaire

### RESUME

#### **Habilitation de l'administration fiscale à utiliser les résultats des constatations faites sur place pour déterminer la valeur commerciale des immeubles, des droits immobiliers et des fonds de commerce dans le cadre de la vérification fiscale préliminaire**

Les dispositions de l'article 42 de la loi n° 2024-48 du 9 décembre 2024, portant loi de finances pour l'année 2025, ont prévu :

1. L'habilitation de l'administration fiscale à utiliser les résultats des constatations faites sur place pour déterminer la valeur commerciale des immeubles, des droits immobiliers et des fonds de commerce en plus du mécanisme de comparaison avec les contrats similaires en vertu de la législation fiscale en vigueur.
2. La fixation des procédures relatives aux constatations faites sur place visées ci-haut en les soumettant à :
  - La procédure de l'ordre de mission spécial établi à cet effet par le chef du service fiscal concerné,

- L' accord de l'occupant du local, s'il s'agit d'un local d'habitation non destiné à l'exercice d'une activité,
- L'établissement d'un procès-verbal de constatation à cet effet.

Dans le but d'apporter plus de précision et d'objectivité aux travaux de la vérification fiscale préliminaire et d'éviter les abus d'imposition, les dispositions de l'article 42 de la loi de finances pour l'année 2025, ont prévu l'habilitation de l'administration fiscale à utiliser les résultats des constatations faites sur place pour déterminer la valeur commerciale des immeubles, des droits immobiliers et des fonds de commerce dans le cadre de cette catégorie de vérification.

La présente note a pour objet de rappeler la législation fiscale en vigueur jusqu' au 31 décembre 2024 et de commenter les nouvelles dispositions.

## **I. Législation fiscale en vigueur jusqu'au 31 décembre 2024**

Conformément aux dispositions de l'article 37 du Code des droits et procédures fiscaux, la vérification préliminaire des déclarations, contrats et écrits déposés auprès de l'administration fiscale se fait sur la base :

- des éléments mentionnés aux déclarations, contrats et aux écrits objet de la vérification,
- tous les documents et renseignements disponibles à l'administration , y compris notamment les déclarations, contrats et documents déposés par les tiers en vertu de la législation fiscale en vigueur,
- les renseignements dont dispose l'administration fiscale, dans le cadre de l'exercice du droit de communication prévu par l'article 16 du Code des droits et procédures fiscaux, à condition que la demande d'informations dans ce cas soit générale et ne vise pas une ou plusieurs personnes en particulier,
- les renseignements dont dispose l'administration fiscale dans le cadre de l'exercice du droit de communication prévu par l'article 17 du même code,
- les renseignements dont dispose l'administration fiscale et qui sont communiqués par le ministère public dans le cadre de l'exercice du droit de communication prévu par l'article 18 du même code,
- Les résultats des visites, des perquisitions et constatations matérielles réalisées conformément aux dispositions de l'article 8 du Code des droits et procédures fiscaux et ce :

- ✓ pour vérifier la situation fiscale des personnes physiques soumises à l'impôt sur le revenu selon le régime forfaitaire, visées par l'article 44 bis du Code de l'impôt sur le revenu des personnes physiques et de l'impôt sur les sociétés,
- ✓ ou pour contrôler les avantages, dégrèvements et régimes privilégiés en matière fiscale.

Aussi et conformément aux dispositions de l'article 6 du Code des droits et procédures fiscaux la vérification préliminaire peut s'appuyer généralement, sur toutes les présomptions de droit ou de fait, dont notamment les comparaisons avec des données relatives à des exploitations ou sources de revenus ou opérations similaires.

## **II. Apport de la loi de finances pour l'année 2025**

Les dispositions de l'article 42 de la loi n° 48 de l'année 2024 du 9 décembre 2024, portant loi de finances pour l'année 2025 ont prévu l'habilitation de l'administration fiscale à utiliser les résultats de constatations faites sur place pour déterminer la valeur commerciale des immeubles, des droits immobiliers et des fonds de commerce dans le cadre de la vérification fiscale préliminaire en fixant les procédures à suivre pour effectuer ces constatations.

### **1) Champ d'application de la mesure de constatation faite sur place**

Les dispositions de l'article 42 de la loi de finances pour l'année 2025 ont prévu l'habilitation de l'administration fiscale à effectuer les constatations faites sur place pour déterminer la valeur commerciale des immeubles, des droits immobiliers et des fonds de commerce et à utiliser de ses résultats dans le cadre de la vérification fiscale préliminaire.

Etant signalé que la procédure relative à la constatation sur place susvisée demeure non obligatoire dans le cadre de la vérification fiscale préliminaire.

La constatation sur place peut aboutir à la fixation d'une valeur commerciale directe des immeubles, des droits immobiliers et des fonds de commerce concernés. Dans ce cas, ladite valeur peut être utilisée en plus de la moyenne des prix issue des contrats similaires. Les résultats de la constatation peuvent également se limiter à la description de l'immeuble ou fonds de commerce ou se contenter de fixer ses

composants et ses caractéristiques et ce en vue d'apporter plus de précision dans le choix des contrats objet de comparaison.

## **2) Procédures de constatation faite sur place**

Les dispositions de l'article 42 de la loi de finances pour l'année 2025 ont soumis les constatations sur place visant la détermination de la valeur commerciale des immeubles, des droits immobiliers et des fonds de commerce dans le cadre de la vérification fiscale préliminaire à un ensemble des procédures et conditions de forme, telles que mentionnées ci – dessous :

- L'établissement d'un ordre de mission spécial par le chef du service fiscal concerné ; les agents chargés doivent, avant le commencement de la constatation, présenter cet ordre à l'intéressé et lui en délivrer directement une copie, contre récépissé. Ledit ordre doit mentionner notamment l'objectif de la constatation sur place et l'identité des agents chargés de la réaliser et la date fixée pour son déroulement.
- L'accord de l'occupant du local s'il s'agit d'un local d'habitation non destiné à l'exercice d'une activité. Est considéré comme occupant du local, la personne qui y réside, que ce soit le propriétaire ou le locataire de l'immeuble ou qui occupe ce local à titre gracieux.
- L'insertion des données relatives au déroulement de la constatation sur place et ses résultats dans un procès-verbal établi conformément aux articles 71 et 72 du Code des droits et procédures fiscaux.

La constatation sur place s'effectue après la notification de la demande de renseignements, éclaircissements ou justifications prévue par l'article 37 du Code des droits et procédures fiscaux et la réception de la réponse du contribuable ou après l'expiration du délai imparti pour la réponse fixée à 20 jours.

Etant signalé qu'en vertu des dispositions de l'article 42 de la loi de finances pour l'année 2025 les constatations sur place sus-indiquées ne sont pas soumises aux dispositions de l'article 8 du Code des droits et procédures fiscaux à l'instar de la vérification fiscale préliminaire pour les personnes physiques soumises à l'impôt sur le revenu selon le régime forfaitaire ou pour le contrôle des avantages, dégrèvements et régimes privilégiés en matière fiscale.

### **III. Date d'entrée en vigueur de la mesure**

Conformément aux dispositions de l'article 84 de la loi de finances pour l'année 2025, la mesure relative aux constatations sur place entre en vigueur à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025 et par conséquent, elle s'applique aux opérations de vérification fiscale préliminaire dont une demande de renseignements, éclaircissements ou justifications est notifiée à partir de cette même date.

**LE DIRECTEUR GENERAL DES ETUDES  
ET DE LA LEGISLATION FISCALES**

**Signé : Yahia Chemlali**

A handwritten signature in green ink, appearing to be 'Yahia Chemlali', written in a cursive style.