

Sommaire de la veille juridique et fiscale

- ◆ Avancées modestes pour le droit de préemption des SAFER
- ◆ Les déficits fonciers d'un bien vendu
- ◆ Extinction de la servitude de passage
- ◆ Le Cabinet CDH Experts au cœur de l'évaluation

Avancées modestes pour le droit de préemption des SAFER

La loi relative à la lutte contre l'accaparement des terres agricoles du 20 mars 2017 étend le droit de préemption des SAFER. Malgré quelques avancées (obligation de rétrocession à des sociétés foncières, renforcement du contrôle des apports en société, participation au capital des sociétés), le législateur n'est pas parvenu totalement à ses fins.

L'acquisition de foncier par l'intermédiaire de sociétés demeure pour le moment un moyen utilisé pour contourner le droit de préemption des SAFER.

A ce jour, seule la préemption de l'intégralité des parts d'une société détentrice de foncier est possible (article L 143-1 du Code rural).

Censurée par le Conseil constitutionnel, la mesure phare de la Loi visait à étendre le droit de préemption aux cessions partielles de parts de sociétés dont l'objet principal est l'exploitation ou la détention de foncier agricole. Ce mode d'acquisition échappe toujours à tout contrôle des SAFER.

Les déficits fonciers d'un bien vendu

Une récente affaire (CE, 26 avr. 2017, n° 400441) opposait les gérants d'une SCI à l'administration fiscale concernant l'imputation de leurs déficits fonciers sur leur déclaration de revenus 2008. Leur bien avait été vendu en 2005.

Rappelons qu'un propriétaire qui réalise des déficits fonciers peut les imputer sur (voir art. 156 du CGI) :

- ⇒ Son revenu foncier des 10 années qui suivent pour les déficits liés aux intérêts d'emprunt, et aux autres dépenses dépassant 10 700 €.
- ⇒ Son revenu global des 6 années qui suivent, pour les déficits hors intérêts d'emprunt jusqu'à 10 700 €.

Pour pouvoir imputer les déficits sur le revenu global, le bien doit être loué pendant au moins 3 années suivant sa réalisation.

Alors que l'administration estimait que les déficits ainsi remis en cause étaient « perdus » après la cessation de la location, du fait de la vente, la Haute juridiction jugea que ceux-ci pouvaient être retranchés des revenus fonciers des 10 années suivantes.

Extinction de la servitude de passage

Les servitudes de passage sont source de nombreux conflits. Celles-ci cessent d'exister au terme de 30 ans en l'absence d'usage, lors de la réunion dans une même main des 2 fonds ou encore en cas de désenclavement. La jurisprudence est récemment venue apporter des précisions sur :

- ⇒ Les conditions de désenclavement quant à la desserte du fonds
- ⇒ Le changement de destination du fonds dominant (bénéficiant de la servitude)

Ainsi, il est indiqué que le nouvel accès à la voie publique doit permettre une utilisation dite normale. En l'espèce, le passage d'engins de chantiers, sans utiliser la servitude, a été jugé insuffisant au vu de la nécessité de justifier d'une utilisation normale de l'accès (Cass. 3e civ., 20 oct. 2016, n° 15-21.987, n° 1114 D)

Dans un autre arrêt, il est précisé que le changement de destination (une vigne devenue parcelle bâtie) ne justifie pas l'extinction de la servitude de passage (Cass. 3e civ., 17 nov. 2016, n° 15-12.368, n° 1264 D). Par ailleurs, le déplacement d'une servitude sur une parcelle d'un propriétaire ne peut se faire que sur une parcelle dont ce dernier est également pleinement propriétaire.

Le Cabinet CDH Experts au cœur de l'évaluation

Le Cabinet CDH Experts, avec deux Experts fonciers agréés et un collaborateur expert stagiaire, est organisé pour proposer l'ensemble des prestations d'expertise foncière et immobilière sur le Lot et Garonne et le Gers.

Vous trouverez en pièce jointe le cadre et ses domaines d'intervention en la matière.

Les rapports sont rédigés dans le respect des règles de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière.

CDH Experts

Estimations Foncières, Agricoles et Immobilières

AGEN

6, Bd. Scaliger
05.53.87.77.42

AUCH

18, Av. de la Marne
05.62.61.83.12

cabinet.cdh.experts@gmail.com