

Sommaire de la veille juridique et fiscale

- ◆ Actualités du Cabinet CDH EXPERTS
- ◆ Transformation d'un bâtiment agricole en habitation
- ◆ Donation indirecte ou déguisée ?
- ◆ La possibilité de rectification du prix d'un bien par l'administration fiscale

Actualités du Cabinet CDH EXPERTS

Nos Experts Fonciers sont inscrits sur la liste nationale du CNEFAF (Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole et Forestière) et sont adhérents à la CEF (Compagnie des Experts Fonciers) apportant aux particuliers, aux professionnels, aux donneurs d'ordre et aux institutionnels, une garantie de professionnalisme, de probité et d'indépendance.

Nos domaines d'intervention sont variés recouvrant notamment la Biodiversité.

L'Expert Foncier peut ainsi intervenir dans le cadre de la séquence ERC (Eviter, Réduire, compenser les atteintes à l'environnement) compte tenu de sa connaissance aigüe du terrain et des acteurs locaux.

Le CNEFAF et la CEF, associés aux Experts Forestiers de France, ont rédigé un document intitulé ' Reconquête de la Biodiversité, de la Nature et des Paysages, véritable guide méthodologique afin que les experts disposent d'une méthode expertale reconnue et démontrent ainsi qu'ils sont en mesure de chiffrer de façon plus précise ces aspects.

Transformation d'un bâtiment agricole en habitation

La construction en zone agricole se limite généralement aux bâtiments et installations nécessaires à cette activité. Les règlements d'urbanisme peuvent autoriser les changements de destination, c'est-à-dire la réaffectation d'un bâtiment agricole en logement (L 123-1-5 du Code de l'urbanisme).

L'appréciation de la nécessité de l'habitation pour l'exploitation a fait l'objet de nombreuses décisions, motivées par l'obligation de présence ou non de l'agriculteur sur les lieux.

Dans une récente affaire, un exploitant s'était vu refuser la transformation partielle d'un hangar en logement. Le pourvoi concernait la question de fond et la procédure. Pour le demandeur, le délai d'instruction de 2 mois étant dépassé, la demande de permis de construire était tacitement autorisée.

Le Conseil d'Etat maintenait le refus au permis de construire, l'exploitation maraîchère et d'élevage de poules pondeuses ne nécessitait pas de présence permanente.

Sur les délais d'instruction, le Juge rappelait qu'il était de 2 mois pour les maisons d'habitation (R 423-23 du même code), mais de 3 pour les autres demandes de permis. La transformation du hangar ne pouvait être considérée comme une construction de maison individuelle.

Décision : CE, 26 mars 2018, n° 405330

Donation indirecte ou déguisée ?

La distinction entre les notions de donation indirecte et déguisée n'est pas aisée. Pourtant, les conséquences fiscales pour la 2^{ème} sont importantes. La pénalité s'élève à 40 % dès lors qu'il y a abus de droit et à 80 % s'il est prouvé que le contribuable est à l'origine ou tire parti de l'abus de droit.

La donation indirecte implique le dépouillement irrévocable du donateur par la mutation du bien moyennant un prix en dessous du marché, qui caractérise son intention libérale. Dans un jugement récent, une vente d'un bien immobilier au sein d'une même famille pour un prix volontairement minoré, la connaissance du marché immobilier du donataire prouvait que son acceptation était non équivoque.

La donation déguisée se caractérise par la volonté de dissimulation afin d'échapper aux droits de donation. On dit que l'acte de vente est fictif.

Dans l'affaire citée, l'acte a donné lieu au paiement d'un prix et des frais de mutation, ne caractérisant pas une donation déguisée.

Décision : CA Paris, 29 janv. 2018, n° 16/05128

La possibilité de rectification du prix d'un bien par l'administration fiscale

L'article 17 du Livre des procédures fiscales prévoit la possibilité pour l'administration de corriger la valeur du bien transmis lorsque celle-ci est inférieure à sa valeur vénale réelle.

Le contribuable dispose de 30 jours (prorogation possible de 30 jours) pour contester les valeurs notifiées dans la proposition de rectification motivée. Celle-ci est justifiée par des termes de comparaisons appropriés (voir BOFIP : BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-40, nos 50 et 60).

Dans le cadre d'un pourvoi, il avait été demandé à la Cour de se prononcer sur l'opportunité de former une question prioritaire de constitutionnalité étant donné que *les articles 666 et 683 du CGI qui prévoient que les droits et taxes sont liquidés sur le prix exprimé par les parties, porteraient atteinte au droit de propriété, au principe de la liberté contractuelle et au principe d'égalité consacrés par la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen.*

Pour la Cour, cette procédure ne porte pas atteinte aux droits et libertés garantis par la Constitution. Elle s'applique à l'ensemble des contribuables et est destinée à lutter contre la fraude fiscale. Dès lors, il n'y a pas lieu de former cette QPC.

Décision : Cass. com., 22 mars 2018, n° 17-24.593, n° 406 F-D

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