

## FISCALITÉ ISF ET SUCCESSIONS, ÉTAT DES LIEUX

Guillaume Hublot,  
docteur en droit,  
titulaire du diplôme  
supérieur du notariat,  
associé de KMH  
Gestion privée  
Contact : guillaume.  
hublot@kmh.fr



**L**es nouvelles dispositions concernant l'ISF, mises en place très récemment, sont déjà partiellement modifiées. Ainsi, le seuil d'un million trois cent mille euros (1 300 000 €), au-delà duquel le patrimoine devient taxable, est abandonné, le seuil antérieur de huit cent mille euros (800 000 €) étant de nouveau applicable pour les déclarations prochaines. Les méthodes d'impositions et les taux établis dans la dernière réforme demeurent toutefois inchangés. Par ailleurs, les sénateurs ont voté la suppression de trois régimes de faveur visant l'exonération partielle de titres sociaux et parts de sociétés. L'impôt pourra néanmoins continuer d'être réduit par le biais de produits défiscalisant tels que les FIP et les FCPI. Cependant, les conditions légales de gestion fixées aux opérateurs, de plus en plus contraignantes, semblent faire peser des risques plus importants sur la gestion que par le passé. Dans ces conditions, la sélection de la société

de gestion du fonds sera primordiale. Parallèlement à ces circuits de distribution de produits défiscalisants, d'autres stratégies peuvent néanmoins être mises en place, notamment par un travail sur le démembrement de propriété. Ces stratégies sont en apparence moins alléchantes, reposant sur une économie temporaire d'ISF, et non sur un produit de défiscalisation. Néanmoins, elles permettent généralement de réaliser une croissance d'un patrimoine hors champ ISF de manière beaucoup plus sereine.

En matière de fiscalité des transmissions, le début du quinquennat de Nicolas Sarkozy avait été marqué par une forte augmentation des abattements en matière de libéralité. Ainsi, l'abattement personnel de 50 000 € avait été triplé et son montant annuellement revalorisé en fonction de l'inflation. Par ailleurs, l'exonération de dons de sommes d'argent en pleine propriété, au profit d'enfants, de

petits-enfants, ou d'arrière-petits-enfants, ou à défaut de neveux et nièces, dans la limite de 31 865 € s'était vue pérennisée.

Motivées par des impératifs de lutte contre la dette et le déficit public, ces deux mesures symboliques ont été abandonnées, l'abattement en ligne direct revenant à 50 000 €. Le nombre de successions taxables devrait ainsi croître très rapidement.

Corrélativement, le taux moyen de pression sur les successions ou les libéralités à venir devrait augmenter. Ces mesures sont à rapprocher de la hausse de la taxation sur les capitaux décès, lors du dénouement d'une assurance-vie. Néanmoins et malgré ces dernières mesures, l'assurance-vie demeure une source d'organisation de la transmission très puissante, autant sous l'angle fiscal que sous l'angle juridique. En vue d'une optimisation, un certain nombre de stratégies doivent cependant être repensées, notamment au regard de la rédaction des clauses bénéficiaires. ●

## DROIT DE L'URBANISME REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE AVIS DE L'ABF ET RÈGLES DE RECOURS

M<sup>e</sup> Francis Monamy,  
avocat au barreau  
de Paris



**D**ans un avis du 30 juin 2010 (SARL Château d'Épinay, req. n° 334747), le Conseil d'État a considéré qu'un pétitionnaire n'est pas recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision de refus de permis de construire fondée sur un avis négatif de l'ABF, s'il n'a pas, préalablement, contesté cet avis devant le préfet de Région. Cette règle doit-elle conduire à subordonner l'exercice du recours formé contre un refus de permis de construire par le propriétaire du terrain sur lequel la construction doit être réalisée à la saisine préalable du préfet par le pétitionnaire ?

Telle est la question à laquelle la cour administrative d'appel de Marseille a apporté une réponse résolument négative. Se fondant sur l'idée que le recours devant le préfet doit être exercé avant toute discussion contentieuse de la légalité de l'avis de l'ABF, le tribunal administratif de Toulon avait, par un jugement du 2 juillet 2009, estimé que, dans le cas où le pétitionnaire n'a pas fait appel de l'avis défavorable de l'ABF, le propriétaire du terrain d'assiette du projet n'était pas recevable à saisir le juge administratif. Bien qu'elle eût le mérite d'être cohérente avec la position adoptée par le Conseil d'État,

cette solution était susceptible de porter au droit d'ester en justice, puisqu'elle conduisait à faire pâter le propriétaire d'une négligence de son acquéreur. S'en tenant à une lecture littérale des textes, qui ne prévoient de recours administratif obligatoire qu'à la charge du maire et du pétitionnaire, la juridiction marseillaise a, pour sa part, jugé, par un arrêt du 10 novembre 2011 (req. n° 09MA03345), qu'alors même qu'aucune de ces personnes n'avait demandé au préfet de Région de censurer l'avis de l'ABF, le propriétaire pouvait déférer au juge le refus de permis de construire opposé à son acquéreur. ●

## DROIT DE L'IMMOBILIER

M<sup>e</sup> Catherine Popineau-Dehaillon, docteur en droit, avocat au barreau de Paris (cabinet Pech de Laclause, Bathmanabane et Associés)



### CONSTRUCTION SUR TERRAIN D'AUTRUI

Toute construction ou plantation est réputée appartenir au propriétaire du sol, sauf preuve contraire. Néanmoins, pour les cas dans lesquels la construction a été érigée par un tiers, à ses frais, le propriétaire peut, selon l'article 555 du Code civil, choisir, soit de conserver les constructions et de rembourser au tiers le montant de l'augmentation de valeur du fonds due à la construction ou le coût des matériaux et de la main-d'œuvre, soit de détruire les constructions, aux frais du tiers, sans aucune indemnité pour ce dernier, voire de demander des dommages et intérêts à son encontre. Toutefois, le législateur distingue selon que le constructeur était de bonne foi ou non, c'est-à-dire s'il croyait avoir la propriété du sol et se comportait comme un propriétaire, en vertu généralement d'un titre de propriété dont il ignorait les vices ou si, au contraire, il savait qu'il érigeait une construction sur le terrain d'autrui. Lorsque le tiers constructeur est de bonne foi, l'ouvrage est en effet considéré comme utile économiquement puisqu'il a été érigé par une personne qui se croyait propriétaire, de sorte que le vrai propriétaire ne peut que rembourser au tiers les sommes susmentionnées. Telle est la solution que la Cour de cassation est récemment venue rappeler (Civ. 3<sup>e</sup> 12 octobre 2011, pourvoi n° 10-18.15, à paraître au Bulletin). Dans cette affaire,

la cour d'appel avait condamné le constructeur de bonne foi à verser diverses sommes au propriétaire du terrain, au prétexte que la construction aurait été à l'origine d'une moins-value d'encombrement, la valeur du foncier ayant été « pénalisée » du fait de l'architecture et de la technicité employée. Or, le Code civil ne prévoyant pas une telle indemnisation du propriétaire lorsque le constructeur est de bonne foi, la Cour de cassation a logiquement cassé cet arrêt en rappelant que les seuls remboursements possibles sont à la charge du propriétaire du fonds. ●

### DIAGNOSTIC AMIANTE NÉGATIF

Le vendeur garantit à l'acheteur les vices cachés du bien vendu qui pourraient le rendre impropre à son usage. Toutefois, si le vendeur professionnel est présumé avoir connaissance des vices de la chose, le vendeur particulier jouit de la possibilité de prévoir au contrat de vente qu'il ne sera obligé à aucune garantie des vices cachés. Ces clauses fréquentes sont d'une redoutable efficacité et il est souvent difficile de les contourner, comme le montre un arrêt dans lequel les vendeurs d'une maison avaient pensé à faire stipuler une telle clause, tout en faisant état du diagnostic amiante négatif dressé par un entrepreneur spécialisé (Civ. 3<sup>e</sup> 6 juillet 2011, pourvoi n° 10-18.882, à paraître au Bulletin). Les vendeurs avaient ainsi rempli l'obligation de faire dresser un tel diagnostic technique pour tous les immeubles dont le permis de

construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 (articles L. 1334-13 et R. 1334-23 du Code de la santé publique). Ayant découvert la présence d'amiante dans les cloisons de la maison, les acheteurs avaient agi en garantie à l'encontre des vendeurs, en s'appuyant notamment sur cette obligation relevant de la santé publique. Ils soutenaient également que la présence d'amiante constituait un manquement à l'obligation des vendeurs de délivrer un bien conforme aux termes du contrat. Mais la Cour de cassation a rejeté ces moyens et considéré que la clause d'exonération était applicable puisque les vendeurs étaient de simples particuliers qui avaient rempli leur obligation d'information. À ce titre, ils n'étaient pas tenus d'indemniser l'acheteur du fait des éléments amiantés ultérieurement découverts. De même, le vendeur particulier qui n'a pas procédé à un diagnostic amiante (Civ. 3<sup>e</sup> 2 mars 2010, pourvoi n° 08-20.945) ou qui est de mauvaise foi, notamment lorsqu'il réalise des travaux qui permettent de masquer des plaques d'amiante (Civ. 3<sup>e</sup> 15 décembre 2009, pourvoi n° 07-13.469) ne peut se prévaloir d'une quelconque clause d'exonération. L'acheteur est ainsi obligé de procéder à une recherche de la mauvaise foi du vendeur et ce d'autant qu'il aura du mal à se retourner contre le diagnostiqueur puisque la Cour de cassation considère que les obligations de ce dernier se limitent à un simple examen visuel de la présence d'amiante (Civ. 3<sup>e</sup> 6 juillet 2011, préc.). ●



...et laissez-vous séduire

par nos reportages  
« Week-end Patrimoine »  
dans les plus belles villes d'Europe



C'EST LE MOMENT DE VOUS ABONNER : PAGE 96

