

La Lettre de l'Immobilier

Dossier

Les professionnels de l'immobilier à l'épreuve de la crise

- Régime fiscal des marchands de biens : quelles solutions dans un marché immobilier baissier ?
- Améliorer la trésorerie par l'usage du remboursement de crédits de TVA et l'option pour la taxation selon les encaissements
- Changement d'activité et reclassement d'actifs
- Optimisation du bilan et taxe d'urbanisme
- ISF : les actifs fondent mais l'exonération subsiste
- Gestion des impôts locaux dans le cadre d'opérations immobilières
- Le décret du 19 décembre 2008 n'a pas prorogé la durée de validité de toutes les autorisations d'urbanisme
- Fixation du loyer des baux commerciaux

Focus - International

Gestion internationale des pertes à l'étranger

Actualités

- L'utilisation du régime marchand de biens dans la finance islamique
- PLU de Paris : protection du commerce et de l'artisanat
- Loi «Boutin» du 25 mars 2009 et modification du champ d'application du droit de préemption urbain
- Externalisation du patrimoine immobilier : source de financement fiscalement attrayant en temps de crise

C'M/S/ Bureau Francis Lefebvre
Supplément du numéro 1033
du 15 juin 2009

Éditorial

Les professionnels de l'immobilier à l'épreuve de la crise

Que la période de turbulence actuellement traversée soit vécue ou considérée comme un ralentissement ou comme une crise profonde, les matières juridiques et fiscales ne laissent jamais de répit aux intervenants.

Mais s'il est vrai que dans ce contexte le droit constitue avant tout un instrument propre à assurer une ligne de défense et permet de disposer de garanties, la richesse et la diversité de notre système nous dévoilent de nombreux dispositifs qui, de façon presque contradictoire au lendemain d'une crise financière, offrent aussi parfois de réelles opportunités.

Nous avons principalement dédié ce numéro spécial aux professionnels de l'immobilier qui, promoteurs ou marchands de biens, sont en première ligne confrontés au repli du secteur, mais pourront néanmoins tirer profit de cette période pour mettre en œuvre des mécanismes d'optimisation et gérer au mieux la situation.

En effet, il peut déjà s'agir de se prémunir contre les pièges inhérents au manque de souplesse de certaines réglementations. Il en est par exemple question lorsqu'on ne peut s'affranchir de délais alors même que les conditions actuelles du marché ne s'y prêtent guère : en matière d'impôts locaux ou de TVA on tentera d'obtenir une exonération temporaire ou d'éviter un surcoût et au plan juridique on sollicitera d'éventuelles prorogations d'autorisations administratives.

De même, les dernières années d'embellies ne doivent pas nous avoir fait oublier les méthodes qui relevaient auparavant de la gestion optimale des actifs et de la trésorerie,

lesquelles mériteront d'être remises au goût du jour.

C'est ainsi le bon moment pour procéder à une vérification plus attentive des coûts liés aux taxes d'urbanisme ou penser à mettre en œuvre, si les résultats des dernières années étaient bénéficiaires, un mécanisme de report en arrière de l'éventuel déficit dégagé.

Rappelons en effet qu'au rang des récentes mesures fiscales votées au Parlement figure la possibilité pour les entreprises d'être remboursées de la créance de «carry-back», sans attendre le délai de 5 ans (à défaut d'IS imputable). Or, ce remboursement accéléré n'aura plus cours – sauf nouveau texte – pour les exercices clos à compter du 30 septembre prochain. C'est donc l'année ou jamais pour y prêter attention.

Par ailleurs, ceux qui seraient amenés à envisager une diversification ou une réorientation d'activité devront également s'assurer dans quelles conditions de neutralité fiscale pourront intervenir les reclassements de leurs actifs, voire leur éventuelle externalisation.

Enfin, comme il ne faut pas oublier que la crise actuelle n'a pas de frontières, les groupes internationaux veilleront à ce qu'il puisse en être de même s'agissant de la gestion de leurs pertes, notamment eu égard à la souplesse de certaines législations, voire à la faveur de récentes décisions rendues par les juridictions européennes.

Bref, autant de zones d'investigation que nous vous invitons à découvrir – ou redécouvrir – dans la recherche de quelques clés vous permettant de garder une gestion positive de la crise et donc... de mieux préparer la reprise. ■

Christophe Frionnet, avocat

Régime fiscal des marchands de biens : quelles solutions dans un marché immobilier baissier ?



Par **CHRISTOPHE BLONDEAU**, avocat associé, spécialisé en droit des sociétés, il couvre des questions relatives aux opérations transactionnelles notamment dans le secteur de l'immobilier. christophe.blondeau@cms-bfl.com



Et **BENOÎT PROVOST**, avocat. Il assiste de nombreuses entreprises commerciales et industrielles à l'occasion d'opérations de restructuration et de cession-acquisition. benoit.provost@cms-bfl.com

Les marchands de biens bénéficient sous certaines conditions d'un régime fiscal de faveur au titre de l'acquisition de biens. Le bénéfice de ce régime fiscal de faveur est subordonné notamment à la condition que le bien acquis soit revendu dans un délai maximal de quatre ans sous peine d'entraîner l'exigibilité des droits et taxes de mutation dont la perception a été différée et des intérêts de retard.

Ecartons d'emblée les solutions qui ne sont plus ou pas viables, à savoir (aa) l'apport en société, (bb) la donation, (cc) la modification de la forme sociale de la société marchande de biens, (dd) la revente à un marchand de biens, (ee) la force majeure sauf à pouvoir démontrer que «l'événement invoqué [ait], outre les caractères d'extériorité et d'imprévisibilité, celui d'être insurmontable par l'impossibilité absolue de remplir l'obligation contractée» et (ff) les cessions constitutives d'abus de droit qui sont inopposables à l'administration fiscale : tel le cas du marchand de biens qui a revendu un immeuble, quelques jours avant l'expiration du délai imparti, à une société avec laquelle existait une «confusion d'intérêts».

Dans ce contexte, deux seules pistes demeurent viables.

Tout d'abord, l'inscription de l'immeuble (élément du stock) en immobilisation : une telle inscription est un acte de gestion qui conduit à une déchéance immédiate du régime de faveur dont s'est prévalu le marchand de biens lors de l'acquisition du bien : les droits de mutation dont la perception a été différée sont alors immédiatement dus et les intérêts de retard

sont exigibles au titre de la période courue depuis l'acquisition jusqu'à l'inscription en immobilisation ; l'intérêt d'une telle inscription est double : interrompre le décompte des intérêts de retard et créer une base amortissable.

D'autre part, les cessions ou reclassements d'actifs – par hypothèse non constitutives d'abus de droit : il ressort de la jurisprudence que les principaux éléments pris en considération pour caractériser l'abus et démontrer la fictivité et/ou le but exclusivement fiscal de la revente sont (i) «l'absence de toute contrepartie financière effective représentant un prix», (ii) «la similitude d'objet social, l'identité des associés et de leurs droits dans le capital, l'identité des

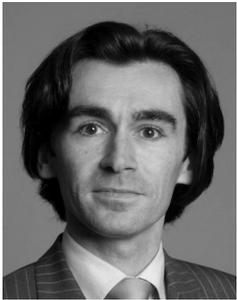
“Vers une réforme
nécessaire ?”

gérants», (iii) «l'inutilité des ventes des immeubles (...) puisque la société pouvait assurer, elle-même les opérations de rénovation et de location», ou encore (iv) le fait que la revente intervienne au profit d'une «société créée moins de deux mois avant l'expiration du délai imparti».

L'alternative voire le dilemme auquel sont confrontés les opérateurs est malheureusement simple ; prendre acte de la non-revente et corrélativement acquitter les droits dont la perception a été différée, majorés des intérêts de retard, ou accepter de céder l'actif aux conditions actuelles du marché.

Dans un marché immobilier baissier similaire, celui des années 1990, le législateur avait amendé à plusieurs reprises le dispositif légal, notamment en prorogeant les délais de revente. Il peut être espéré qu'une telle réforme intervienne dans les prochains mois. En l'état, aucun projet ou proposition de loi n'a été déposé au Parlement ni même à notre connaissance à l'étude. ■

Améliorer la trésorerie par l'usage du remboursement de crédits de TVA et l'option pour la taxation selon les encaissements



Par GAËTAN BERGER-PICQ, avocat associé, spécialisé dans les questions de TVA, notamment liées à l'immobilier.
gaetan.berger-picq@cms-bfl.com

“La maîtrise des règles de récupération de la TVA permet d'optimiser sensiblement la trésorerie des opérateurs immobiliers.”

Le principe de neutralité de la TVA exige que les premières dépenses d'investissement effectuées pour les besoins d'une activité soient immédiatement considérées comme des activités économiques. Il n'est donc pas besoin d'attendre que le revenu taxable prenne naissance pour détaxer les dépenses. Cette situation fait naître un crédit de TVA, que le bénéficiaire peut décider soit de reporter jusqu'à imputation sur la TVA qui sera collectée ultérieurement, soit de se faire rembourser par l'administration.

Les opérations immobilières mettant souvent en jeu des montants de TVA importants et de longues périodes entre les premières dépenses et les premières recettes, c'est la solution du remboursement qui est généralement préférée.

Pour faire face à la situation de crise qui domine l'actualité, le gouvernement a annoncé en début d'année la possibilité de

présenter des demandes de remboursements mensuelles de crédit de TVA (celles-ci étaient jusqu'alors trimestrielles ou annuelles).

Les entreprises soumises au régime réel normal d'imposition peuvent ainsi, depuis la déclaration souscrite au mois de février 2009, réclamer le remboursement du crédit de

taxe dégagé au titre d'un mois à la seule condition que la demande de remboursement porte sur un montant au moins égal à 760 euros.

Une fois la demande présentée, le service doit l'instruire, ce qui prend inévitablement du temps. Néanmoins, l'administration rappelle que les remboursements de crédits de TVA doivent intervenir dans les meilleurs délais et au plus tard dans les deux mois de la

présentation de la demande. En pratique, les efforts faits en ce sens paraissent manifestes. Longtemps ces règles ne se sont pas appliquées aux opérateurs immobiliers ayant formulé l'option rendant la TVA exigible sur leurs ventes en l'état futur d'achèvement au fur et à mesure des encaissements.

L'avantage procuré par cette option était en effet contrebalancé par une impossibilité d'obtenir des remboursements de crédits de TVA, tant que le prix n'était pas entièrement encaissé.

Le 17 juin 2008, l'administration a publié un rescrit reconnaissant au vendeur d'un immeuble en l'état futur d'achèvement (VEFA) ayant opté pour la taxation à la TVA selon la règle des encaissements le droit d'obtenir le remboursement de son crédit de taxe sans attendre le versement complet du prix par l'acquéreur.

Cette solution a ainsi mis un terme au dilemme qui existait jusqu'alors entre l'effort de trésorerie sur la TVA collectée (sans option, la TVA devient intégralement exigible à l'acte, sans tenir compte des échéanciers de paiements) et celui sur la TVA déductible (avec l'option, les remboursements étaient gelés).

Désormais, la TVA peut être collectée sur option au moment et à proportion des encaissements du prix (évitant le portage financier de la TVA collectée), sans que cela ne crée d'obstacle à l'obtention de remboursements de crédits de TVA (réduisant ainsi sensiblement le portage financier de la TVA déductible).

Finalement, l'option pour les encaissements semble ne plus avoir que des avantages, d'autant que l'administration a pris l'habitude de dispenser leur bénéficiaire d'avoir à produire des garanties (ce qui apparaît au demeurant plus conforme aux textes communautaires).

Toutes ces mesures sont les bienvenues et doivent être exploitées sans réserve. ■

Changement d'activité et reclassement d'actifs



Par **RICHARD FOISSAC**, avocat associé, spécialisé en fiscalité. Il traite notamment des dossiers d'acquisition et de restructuration de groupes immobiliers cotés et non cotés, et les conseille sur leurs opérations. Il est chargé d'enseignement en droit fiscal aux universités de Paris I et de Nice Sophia-Antipolis. richard.foissac@cms-bfl.com

“Une société soumise à l'IS, qui cesse son activité de marchand de biens ou de promoteur, peut reclasser ses stocks en poste d'immobilisations sans subir à cette occasion l'imposition des plus-values latentes.”

Les entreprises qui exercent une activité de marchand de biens ou de promotion immobilière peuvent faire le choix de décider, en temps de crise, de changer définitivement d'activité et d'avoir ainsi une activité purement foncière. Nous évoquerons ci-après les seules conséquences en matière d'impôts directs en indiquant que ces conséquences ne sont pas les mêmes selon que l'entreprise est constituée sous la forme d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés ou à l'impôt sur le revenu.

Lorsque l'entreprise n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés et relève du régime du bénéficiaire réel normal ou simplifié, le changement d'activité entraîne les conséquences d'une cessation d'activité, et donc en application des dispositions de l'article 201 du CGI, l'imposition immédiate des bénéfices d'exploitation réalisés depuis la fin du dernier exercice taxé, déterminés dans les conditions de droit commun, des bénéfices en sursis d'imposition et, en particulier, des provisions précédemment constituées qui deviennent sans objet du fait de la cession ou cessation, enfin des plus-values (ou moins-values) d'actif immobilisé constatées à l'occasion de la cessation d'activité.

L'ensemble des plus-values latentes sur stocks est donc soumis à l'impôt immédiatement.

En contrepartie de cette imposition, les immeubles sont alors réputés avoir un prix de revient fiscal égal à la valeur vénale à la date du changement d'activité.

D'autres conséquences doivent être signalées au niveau des associés, et il faut ici distinguer entre personnes morales soumises à l'IS et personnes physiques, et s'agissant de celles-ci, selon que les parts de la société constituent ou non un actif professionnel au sens de l'article 151 nonies du CGI.

Lorsque tel est le cas, le changement d'activité de la société fait perdre aux parts leur qualité d'actif professionnel et la conséquence est alors en principe

l'imposition des associés concernés à raison des plus-values latentes sur les parts. Toutefois l'imposition de la plus-value est reportée jusqu'à la date de cession, de rachat ou d'annulation de ces parts ; ces plus-values sont calculées selon les principes de l'arrêt du Conseil d'Etat «Quemener». Lorsque tel n'est pas le cas, le changement d'activité ne modifie pas la situation des associés dont les parts restent considérées comme parts de sociétés à prépondérance immobilière.

En revanche, lorsque l'entreprise est soumise à l'IS, les conséquences restent en principe les mêmes, à savoir celles d'une cessation d'activité. En l'absence de création d'un être moral nouveau, compte tenu des dispositions de l'article 221 bis du CGI, les effets du changement d'activité sont limités à l'imposition immédiate des bénéfices d'exploitation de l'exercice en cours à la date de l'opération, à la perte du droit au report des déficits antérieurs et à la réintégration des provisions réglementées, le cas échéant.

En revanche, s'agissant des bénéfices en sursis d'imposition (qui comprennent essentiellement les provisions non encore réintégrées aux résultats et les profits relevant de certains régimes spéciaux d'étalement d'imposition), des plus-values latentes acquises à cette date et des profits latents compris dans la valeur des stocks, leur imposition immédiate est écartée lorsqu'aucune modification n'est apportée aux valeurs comptables des éléments d'actif et que leur imposition demeure possible dans le cadre du nouveau régime fiscal dont relève l'entreprise.

C'est en application de ces principes, qu'une société soumise à l'IS, qui cesse son activité de marchand de biens ou de promoteur, peut reclasser ses stocks en poste d'immobilisations sans subir à cette occasion l'imposition des plus-values latentes, dès lors que la valeur des biens reste inchangée au bilan, la condition de maintien du principe d'imposition restant acquis du fait du régime de l'impôt sur les sociétés. ■

Optimisation du bilan et taxes d'urbanisme



Par **JEAN-LUC TIXIER**, avocat associé, spécialisé en droit immobilier et droit public. Il assiste tant en matière de conseil que de contentieux des entreprises commerciales et industrielles, et des promoteurs, en matière de droit de l'urbanisme, de construction, vente et location d'immeubles, baux emphytéotiques et à construction. Coauteur des *Mémentos Francis Lefebvre «Baux Commerciaux»* et *«Urbanisme Construction»*. Il est chargé d'enseignement à l'université de Paris I.
jean-luc.tixier@cms-bfl.com



Et **VANINA FERRACCI**, avocat en droit public. Elle intervient en droit de l'urbanisme et de l'aménagement. Elle assiste de longue date aussi bien les sociétés que les collectivités territoriales tant en conseil qu'en contentieux.
vanina.ferracci@cms-bfl.com

Les taxes et participations d'urbanisme constituent une part non négligeable du budget d'une opération immobilière. Il importe donc de les gérer au mieux afin d'en minimiser l'impact, et cette gestion passe parfois par la saisine du tribunal compétent.

Selon les taxes et participations, les modalités et l'objet des contestations diffèrent. On rappellera brièvement les règles applicables à quelques-unes d'entre elles.

Ainsi, concernant la taxe locale d'équipement, dont le montant est le produit de la multiplication de la surface hors œuvre nette par la valeur de la catégorie de construction¹, le classement de la construction autorisée peut être contesté, tant par le biais d'un recours pour excès de pouvoir (au stade du classement de l'immeuble par l'administration) ou bien d'une requête en opposition à paiement (au stade de l'émission du titre d'exécution).

L'article L. 1617-5 du Code général des collectivités territoriales permet en effet de contester tant la régularité formelle que le bien-fondé d'un titre de paiement, tout en suspendant l'exécution de ce titre pendant la durée du contentieux.

La participation exigible au titre d'un permis de construire délivré dans le périmètre d'un programme d'aménagement d'ensemble (PAE) peut également être contestée devant le juge administratif. Le débat le plus fréquent porte sur la légitimité des équipements mis à la charge des constructeurs au titre du PAE. En effet, les dispositions de l'article L. 332-9 du Code de l'urbanisme précisent que seule la fraction du coût des équipements publics à réaliser pour satisfaire les besoins des futurs habitants ou usagers des constructions peut être mise à la charge des constructeurs. Notamment, le bénéficiaire du permis pourra contester, par la voie de l'exception,

la délibération du conseil municipal instituant le PAE et déterminant la proportion du coût de chaque équipement public mis à la charge des constructeurs. D'autres contentieux peuvent être portés devant les juridictions civiles, telle la contestation de la valeur d'un terrain dans le cadre de la détermination du montant du versement pour dépassement du plafond légal de densité² en cas de désaccord entre le pétitionnaire et le directeur des services fiscaux. Dans cette hypothèse, c'est en effet le juge de l'expropriation qui sera saisi, à l'initiative de la partie la plus diligente, et statuera selon la procédure prévue par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique³.

Une grande attention doit donc être portée aux modalités qui président à la détermination du montant des taxes et participations afin d'optimiser le budget d'une opération, le cas échéant en saisissant le juge compétent.

Pour finir, on

ajoutera que la gestion dans le temps d'une opération doit également être pensée en termes de taxes et participations d'urbanisme. En effet, le fait générateur étant le permis de construire, leur exigibilité ne dépend pas de la mise en œuvre ou non dudit permis, mais du seul écoulement d'un certain délai à compter de sa délivrance.

En cas d'abandon de projet, il importe de solliciter la disparition du fait générateur de la taxe ou de la participation en sollicitant le retrait de l'autorisation d'urbanisme sans attendre la préemption de celle-ci.

La production auprès des administrations fiscales de l'arrêté de retrait permettra en pareil cas d'obtenir le dégrèvement de la taxe ou de la participation. ■

“ La gestion dans le temps d'une opération doit également être pensée en terme de taxes et de participations d'urbanisme. ”

1 - Art. 1585D CGI.

2 - Dans les secteurs où celui-ci est toujours en vigueur.

3 - Art. R. 333-4 al.7 du Code de l'urbanisme.

ISF : les actifs fondent mais l'exonération subsiste



Par **JACQUELINE SOLLIER**, avocat associé en fiscalité. Elle intervient tant en matière de contentieux fiscal que de conseil, notamment dans le cadre de dossiers d'acquisition et de restructuration de groupes immobiliers.

jacqueline.sollier@cms-bfl.com

La crise immobilière modifie inmanquablement le comportement des promoteurs immobiliers et des marchands de biens. Nombre d'entre eux vont être contraints de louer temporairement tout ou partie de leur stock immobilier en attendant la reprise. D'autres vont conserver les fonds générés par la vente des stocks avec pour perspective la saisine d'opportunités nouvelles.

Cette situation mérite une attention particulière pour ceux d'entre eux qui, en matière d'ISF, bénéficient de l'exonération au titre des biens professionnels.

Du point de vue de l'ISF, rappelons que les activités de promotion immobilière et de marchand de biens sont éligibles à l'exonération au titre des biens professionnels. Elles ont en effet un caractère commercial au sens de

l'article 885 N du CGI et peuvent être exercées à titre professionnel au sens de ce même article.

L'exonération des biens professionnels conduit souvent à exonérer l'entière valeur des

entreprises concernées dès lors que les immeubles détenus en stock constituent des éléments nécessaires à l'activité de promoteur et de marchand de biens et que le niveau de trésorerie correspond à celui du besoin en fonds de roulement.

En sens inverse et hors exception particulière, l'activité de loueur d'immeubles n'est pas susceptible de bénéficier de l'exonération au titre des biens professionnels. L'administration fiscale refuse de voir dans cette activité l'exercice d'une véritable profession et considère qu'elle relève de la sphère patrimoniale. Or, en application des règles ISF, les biens non strictement nécessaires à l'exercice d'une activité professionnelle, c'est-à-dire en pratique les biens patrimoniaux, ne sont pas éligibles à l'exonération des biens professionnels.

Dans le contexte de crise sus-évoqué, on

voit dès lors poindre les interrogations suivantes : la mise en location temporaire d'une partie des stocks pourrait-elle affecter, en tout ou partie, le caractère professionnel des activités de promoteur ou de marchand de biens ? L'apparition d'un niveau de trésorerie supérieur à la normale pourrait-elle être critiquée comme n'étant pas strictement nécessaire à l'exercice de l'activité professionnelle ?

Pour les raisons suivantes, il nous semble que ni le principe même de l'exonération, ni son étendue ne sauraient être critiqués.

Dès lors qu'elle est temporaire et dictée par la crise immobilière, c'est-à-dire par un événement extrinsèque au contribuable, la mise en location de stocks ne paraît pas de nature à remettre en cause l'intention spéculative qui anime ces professionnels. Or, c'est bien cette intention spéculative qui

confère aux activités en cause leur caractère commercial et professionnel et leur garantit l'éligibilité à l'exonération de l'ISF. Ainsi et dès lors que le contribuable

“ Ni le principe même de l'exonération, ni son étendue ne sauraient être critiqués. ”

concerné pourra justifier que la mise en location temporaire n'est qu'une conséquence induite par la crise immobilière, il ne perdra pas son exonération d'ISF de principe et les biens en cause continueront à être analysés comme nécessaires à l'activité professionnelle.

Il en va de même concernant l'éventuel excédent de trésorerie dégagé du fait de l'attitude attentiste du professionnel qui ne saurait être assimilé à un avoir à caractère purement patrimonial.

En effet, l'apparition de ces excédents permettra aux intéressés d'attendre des jours meilleurs et de profiter des opportunités nées de la crise, ce qui dans tous les cas contribuera à la valorisation de ce qui reste leur outil professionnel et dépasse largement le cadre d'une simple gestion patrimoniale. ■

Gestion des impôts locaux dans le cadre d'opérations immobilières



Par **LAURENT CHATEL**, avocat associé en fiscalité, responsable du service impôts locaux du cabinet. Dans le cadre des opérations immobilières, il est amené à contrôler les valeurs foncières servant d'assiette à la fiscalité locale, auditer lesdites valeurs dans le cadre des deals de cession de parcs immobiliers, négocier avec les services fiscaux les conditions d'imposition à la fiscalité locale dans le cadre d'opérations de restructurations lourdes. laurent.chatel@cms-bfl.com



Et **CATHY GOARANT-MORAGLIA**, avocat associé en fiscalité, co-responsable du service impôts locaux. Elle intervient dans le cadre de la gestion des impôts locaux grevant les programmes immobiliers de la phase de leur conception jusqu'à leur achèvement ainsi que dans le cadre de restructurations lourdes ou de commercialisation. Elle mène également des missions d'audit, d'assistance, de conseil technique et de défense des entreprises dans tous les secteurs d'activité. cathy.goarant@cms-bfl.com

Les périodes de crise accentuent la nécessité d'une gestion optimale des programmes immobiliers, notamment par le biais d'un contrôle particulièrement attentif des différentes taxes liées à l'immobilier. Dans ce cadre, les différents programmes immobiliers sont de nature à justifier la mise en œuvre de mécanismes de réduction ou d'exonération en matière d'impôts locaux. Cependant, le bénéfice de ces divers mécanismes demeure tributaire d'obligations déclaratives dont le non-respect s'avère pénalisant.

Ainsi, dans le cadre d'opérations de rénovation lourde de locaux, dont les travaux sont d'une ampleur telle qu'ils peuvent s'analyser comme une opération de démolition-reconstruction, il est possible de solliciter l'imposition du site à la taxe foncière sur les propriétés non bâties (laquelle est très nettement inférieure à la taxe foncière sur les propriétés bâties) pendant la durée des travaux. Il importe, alors, d'en informer le centre des impôts fonciers compétent en déposant une déclaration modèle IL faisant état de la démolition.

A l'achèvement des travaux, les constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties durant les deux années qui suivent celle de leur achèvement. Pour les immeubles non affectés à l'habitation, cette exonération est limitée aux parts départementale et régionale. Elle est totale pour les immeubles à usage d'habitation, sauf décision contraire des communes ou de leurs groupements à concurrence de la part d'imposition leur revenant.

Le bénéfice de cette exonération est subordonné à la condition que les constructions nouvelles ainsi que les changements de consistance ou d'affectation soient portés à la connaissance de

l'administration dans les 90 jours de leur réalisation définitive. En cas de déclaration hors délai, l'exonération s'applique pour la période restant à courir après le 31 décembre de l'année suivante.

Il est à noter, dans ce cadre, qu'en cas de négligence du constructeur, et afin d'éviter la déchéance du droit à l'exonération, les acquéreurs d'appartements ou de maisons individuelles devenus propriétaires après l'achèvement de la construction disposent d'un délai spécial de 90 jours à compter du jour de l'acquisition du bien pour souscrire la déclaration.

En ce qui concerne les achevements partiels, le Conseil d'Etat a considéré que les différentes parties d'un même immeuble peuvent être considérées comme achevées à des dates successives, lorsqu'elles peuvent être utilisées séparément.

Il en résulte qu'en cas d'achevements à dates successives, l'obligation déclarative de l'article 1406 du CGI s'applique par fraction de propriété achevée.

“En cas d'opération de démolition-reconstruction, pensez à la taxe foncière non bâtie.”

Par ailleurs, en ce qui concerne la taxe annuelle sur les bureaux en Ile-de-France, et dès lors qu'un ensemble immobilier peut être considéré comme n'étant plus utilisable conformément à son objet, compte tenu de l'ampleur des travaux de rénovation en cours, il est possible d'en tirer les conséquences en la matière et de ne pas déclarer lesdites surfaces au titre de cette taxe. En effet, à défaut d'être imposables au titre de la taxe foncière sur les propriétés bâties, ces surfaces ne relèvent plus de la taxe annuelle sur les bureaux.

La gestion des taxes liées à l'immobilier suppose, ainsi, un suivi scrupuleux des diverses obligations déclaratives, ainsi qu'un traitement «au cas par cas» au regard des spécificités factuelles et juridiques de chaque opération immobilière. ■

Le décret du 19 décembre 2008 n'a pas prorogé la durée de validité de toutes les autorisations d'urbanisme

Par **JEAN-LUC TIXIER**, avocat associé, spécialisé en droit immobilier et droit public. Il assiste tant en matière de conseil que de contentieux des entreprises commerciales et industrielles, et des promoteurs, en matière de droit de l'urbanisme, de construction, vente et location d'immeubles, baux emphytéotiques et à construction. Coauteur des *Mémentos Francis Lefebvre «Baux Commerciaux»* et *«Urbanisme Construction»*. Il est chargé d'enseignement à l'université de Paris I.
jean-luc.tixier@cms-bfl.com

Et **VANINA FERRACCI**, avocat en droit public. Elle intervient en droit de l'urbanisme et de l'aménagement. Elle assiste de longue date aussi bien les sociétés que les collectivités territoriales tant en conseil qu'en contentieux.
vanina.ferracci@cms-bfl.com

La réforme des autorisations d'urbanisme entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007 a entendu unifier les délais de validité de l'ensemble des autorisations d'urbanisme. L'article R. 424-17 du Code de l'urbanisme dispose ainsi que «le permis de construire, d'aménager ou de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans» à compter de leur notification ou de la naissance d'une décision tacite. Eu égard aux difficultés rencontrées par les acteurs économiques dans la conjoncture actuelle, le gouvernement a entendu leur donner un «coup de pouce» en portant ce délai de validité à trois ans, cette prorogation étant valable pour toute autorisation en cours de validité à la date du 19 décembre 2008 (décret du 19 décembre 2008).

Toutefois, toutes les autorisations en cours de validité à cette date ne pourront pas bénéficier de cette prorogation. En effet, on constatera que le décret du 19 décembre 2008 renvoie expressément aux dispositions des articles R. 424-17 et R. 424-18 du Code de l'urbanisme, et donc aux textes issus de la réforme des autorisations d'urbanisme, entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007. Il n'y a aucun doute concernant une autorisation postérieure à cette date : soumise aux dispositions des articles R. 424-17 et R. 424-18 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction issue de la réforme, elle bénéficie de cette prorogation. La date de dépôt de la demande (antérieure ou postérieure au 1^{er} octobre 2007) demeure indifférente. En revanche, une autorisation obtenue avant le 1^{er} octobre 2007 reste, selon nous, et sous réserve d'une interprétation différente du

juge administratif, soumise au régime en vigueur à la date de sa délivrance. Ce sont donc les anciennes dispositions de l'article R. 421-32 du Code de l'urbanisme, lequel prévoit un délai de validité de deux ans à compter de sa notification ou de la délivrance tacite du permis de construire, qui s'appliquent à cette autorisation.

Dès lors, la prorogation du délai de validité des autorisations d'urbanisme, portée à trois ans, étant limitée aux autorisations soumises au régime des nouveaux articles R. 424-17 et R. 424-18 du Code de l'urbanisme, une autorisation non soumise à ces dispositions paraît exclue de son bénéfice. Dans ces conditions, le décret du 19 décembre 2008 ne semble pas apporter le «coup de pouce» attendu pour toutes les autorisations, celles délivrées avant le 1^{er} octobre 2007 n'en bénéficiant pas.

“Le décret du 19 décembre 2008 ne proroge pas la durée de validité des autorisations délivrées avant le 1^{er} octobre 2007.”

Il importe ainsi, pour chaque bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme, de vérifier à quel régime celle-ci est soumise et de ne pas se laisser tromper par une apparente prolongation de toutes les autorisations d'urbanisme en cours de validité à la date du 19 décembre 2008. En toute hypothèse, en cas

de recours pour excès de pouvoir devant le juge administratif ou de recours en démolition devant le juge civil (art. L. 480-13 CU), toutes les autorisations d'urbanisme bénéficient d'une suspension de leur délai de validité jusqu'au prononcé d'une décision de justice irrévocable, soit sous l'empire des textes antérieurs pour les autorisations délivrées avant le 1^{er} octobre 2007 (article R. 424-32 modifié par le décret du 31 juillet 2006) ou des textes issus de la réforme pour les autorisations délivrées après son entrée en vigueur (article R. 424-19). ■

La fixation du loyer des baux commerciaux



Par **PHILIPPE RIGLET**, avocat associé, spécialisé en droit immobilier. Il est le conseil récurrent de grandes enseignes, de groupes hôteliers et de fonds d'investissement, plus particulièrement dans les domaines des baux commerciaux et des transactions immobilières. philippe.riglet@cms-bfl.com

Par **JEAN-LUC TIXIER**, avocat associé, spécialisé en droit immobilier et droit public. Il assiste tant en matière de conseil que de contentieux des entreprises commerciales et industrielles, et des promoteurs, en matière de droit de l'urbanisme, de construction, vente et location d'immeubles, baux emphytéotiques et à construction. Il est chargé d'enseignement à l'université de Paris I. jean-luc.tixier@cms-bfl.com



Et **BRIGITTE GAUCLÈRE**, avocat spécialisé en droit immobilier. Elle intervient tant en conseil qu'en contentieux dans les différents régimes locatifs : les baux d'habitation, les baux professionnels et les baux commerciaux. brigitte.gauclere@cms-bfl.com Ils sont tous les trois coauteurs du «Mémento Expert Baux Commerciaux 2009/2010, EFL» consacré à l'étude de toutes les spécificités du bail commercial.

L'actualité des baux commerciaux est clairement la fixation du loyer, qu'il s'agisse d'une simple révision ou du renouvellement du bail. Les articles L. et R. 145-1 et s. du Code de commerce, qui régissent la plupart des baux commerciaux, encadrent l'évolution des loyers en cours d'exécution du bail puis au moment de son renouvellement. L'objectif initial était de protéger les locataires contre les conséquences d'une hausse trop importante, tout en préservant un équilibre entre les intérêts en présence.

Or, depuis peu, deux facteurs contradictoires se conjuguent pour justifier une modification des loyers et leur fixation à la valeur locative. Il s'agit : de la baisse de la valeur locative de nombreux sites du fait de l'effet direct de la crise économique ; de l'évolution moyenne annuelle de l'indice Insee mesurant le coût de la construction (ICC) de l'ordre de 3 à 5 % par an du fait de la forte hausse des matières premières.

Les acteurs du marché sont confrontés à la règle – paradoxale –, selon laquelle lorsque la valeur locative est inférieure au loyer en cours, elle s'impose sans conditions ni limites, tant pour les locaux à usage exclusif de bureaux que pour les boutiques. Si l'article L. 145-34 du C. com. institue, principalement pour les commerces, un loyer plafond, mesuré par l'évolution de l'ICC sur la durée du bail, il n'existe pas, en revanche, de loyer plancher.

Les circonstances économiques du moment seront particulièrement efficaces sur les loyers des locaux loués à usage exclusif de bureaux pour lesquels la règle est que le prix du bail est fixé par référence à ceux pratiqués pour des locaux équivalents, sauf correction en considération des différences constatées entre le local loué et ceux de référence (art. R. 145-11 du C. com.).

Mais, hors le cas du renouvellement du

bail, l'évolution de l'ICC, et plus particulièrement sa variation de plus de 25 % sur ces dernières années, ouvre en cours de bail la voie d'une demande en fixation du loyer révisé à la valeur locative lorsque, par le jeu de la clause d'échelle mobile stipulée dans le bail, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé ; cette action est fondée sur l'article L. 145-39 du C. com. Ainsi, la quasi-totalité des loyers des baux conclus en 2001 ou avant cette date ont connu une augmentation de plus de 25 %, ils pourront donner lieu à la revendication de la fixation du loyer à réviser à la valeur locative.

Ces dernières années, ce mécanisme n'a pas trouvé à s'appliquer car l'évolution de l'ICC (le plus souvent choisi) n'aboutissait pas à faire varier le loyer de plus de 25 % par rapport au loyer initial dans un délai inférieur à neuf ans. Aujourd'hui, l'ajustement du loyer à la valeur locative se traduira plus particulièrement pour les bureaux par une réduction d'autant plus importante que la progression de l'ICC a été forte et que le marché est orienté à la baisse. La révision de l'article L. 145-39 possède un effet paradoxal : elle peut être invoquée par les deux parties quel que soit le sens de l'évolution de l'indice, de telle sorte qu'une augmentation du loyer de plus de 25 % du fait de l'évolution de l'ICC peut être revendiquée par le bailleur pour obtenir un ajustement du loyer à une valeur locative, le cas échéant, supérieure au résultat de l'indexation. Ces règles étant d'ordre public, aucune clause du bail ne peut faire obstacle à la demande, possible à tout moment par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'évolution de l'ICC sur les cinq dernières années porte ainsi en germe un «déplafonnement» de fait de nombreux loyers de boutiques se situant à un niveau historiquement bas. ■

Gestion internationale des pertes à l'étranger



Par **DIDIER GINGEMBRE**, Directeur Général, avocat associé, spécialisé en fiscalité. Il intervient tant en matière de conseil que de contentieux dans tous les secteurs d'activité et est reconnu pour son expertise en matière immobilière, notamment auprès de sociétés de promotion-construction et de foncières. didier.gingembre@cms-bfl.com



Et **FRANÇOIS HELLIO**, avocat associé, spécialisé en fiscalité internationale. francois.hellio@cms-bfl.com

Compte tenu de la crise actuelle, les promoteurs français disposant d'implantations à l'étranger peuvent devoir faire face au retournement plus ou moins brutal des marchés immobiliers locaux, se traduisant notamment par des dépréciations ou des pertes importantes sur les programmes déjà lancés.

La situation financière parfois très tendue des filiales étrangères requiert en général que la maison mère française prenne des mesures d'envergure visant au rétablissement des fonds propres des filiales concernées pour éviter le dépôt de bilan de ces dernières. D'une manière générale, les filiales locales ont été financées à la fois par voie de capital et par endettement, le plus souvent par des prêts consentis par la maison mère. La nature des mesures précitées, devant être prises par la maison mère française, dépendra de nombreux paramètres.

Une augmentation de capital peut s'avérer

inoportune, compte tenu par exemple des droits d'apport exigibles localement (cas par exemple de la Pologne, où un droit de 0,5 % trouve à s'appliquer), ou encore du formalisme prévu par la loi locale (recours à un notaire).

Dans ce cas, d'autres options doivent être envisagées. Certains pays permettent le rétablissement des fonds propres d'une société par un apport en réserve, sans mouvoir le capital social (dans le cas de l'Allemagne, apports dits en «Kapitalrücklage»). Ce type d'apport peut certes, par sa souplesse, présenter une solution adaptée, mais soulève toutefois au plan pratique nombre de questions juridiques, comptables et fiscales au niveau de la société mère française. En premier lieu, se pose la question du traitement comptable à retenir en France pour un tel apport, inconnu du droit français. Deux options

semblent envisageables : (a) enregistrer l'apport en tant que créance rattachée aux participations, ou (b) l'incorporer au prix de revient des titres détenus dans la filiale étrangère. Dans le cas (a), la société française risque en cas de contrôle, de se voir opposer par l'administration fiscale l'absence de facturation d'intérêts (alors même qu'au regard du droit étranger, il ne peut être question pour la filiale de verser des intérêts au titre de sommes incorporées à ses capitaux propres). Dans la situation (b), la société française ne pourra déduire fiscalement une provision ultérieure constatée sur les titres étrangers, dont le prix de revient aura été augmenté.

La société mère française pourra également envisager de consentir un abandon de créance au profit de sa filiale étrangère : d'une manière générale, un tel abandon pourra être déduit fiscalement en France, à hauteur de la situation nette négative de la filiale. Au niveau de la filiale bénéficiaire, cet

abandon sera en général traité comme un produit exceptionnel, pleinement imposable. Si la filiale étrangère dispose de reports déficitaires fiscaux suffisants, l'abandon ne se traduira pas a priori par un paiement effectif d'impôt à son niveau. Toutefois, les règles applicables en la matière dans certains pays doivent conduire à un

“ Certains pays permettent le rétablissement des fonds propres d'une société par des apports en réserve, sans mouvoir le capital social. ”

examen préalable minutieux des conséquences fiscales locales. Ainsi, en Belgique par exemple, les aides financières apportées par un associé peuvent, dans certaines situations, être traitées d'«avantage anormal ou bénévole», le profit résultant de l'aide reçue ne pouvant alors pas être compensé par les reports déficitaires existants. Notons pour finir que le reclassement au sein du groupe d'une filiale étrangère est susceptible d'entraîner l'annulation immédiate de ses reports déficitaires (cas notamment de l'Allemagne). ■

L'utilisation du régime marchand de biens dans la finance islamique

Le respect des préceptes de la Charia a engendré la création de plusieurs techniques de financement, au rang desquelles figure le Murabaha. Il s'agit d'une opération d'achat-revente par laquelle un intermédiaire (le «Financier») s'endette, achète un bien et le revend à un investisseur islamique moyennant un prix, payable à terme pour le montant correspondant à la dette du Financier et incluant un profit prédéterminé («ribh») correspondant à la rémunération du Financier.

Le Murabaha est notamment utilisé dans les opérations d'acquisition portant sur des immeubles ou des titres de sociétés à prépondérance immobilière («SPI»). Ceci explique pourquoi le Financier adopte le statut de marchand de biens, afin de bénéficier du régime de l'article 1115 du CGI en matière de droits de mutation. En vertu de ce régime, sous certaines conditions, seule la revente est soumise aux droits de mutation, l'acquisition étant exonérée (les achats d'immeubles restent néanmoins soumis à la taxe de

publicité foncière au taux de 0,715 %).

La France a récemment pris position sur le traitement fiscal de certaines techniques de finance islamique dans des fiches publiées le 18 décembre 2008 et reprises sous forme d'instructions publiées le 25 février 2009¹. L'administration valide l'utilisation du régime des marchands de biens dans les Murabaha portant sur des immeubles ou des titres de SPI en précisant que les conditions d'habitude et d'intention spéculative sont réputées remplies. S'agissant des immeubles, s'il est rappelé que, comme dans le régime marchand de biens, la marge du Financier est soumise à TVA, la rémunération du différé de paiement n'est pas soumise à TVA et est exclue de l'assiette des droits de mutation dus à l'occasion de la revente.

Rappelons que, pour bénéficier du régime de l'article 1115, le Financier devra se conformer aux obligations particulières prévues par ce régime (engagement de revente, tenue d'un répertoire...). ■



Par **JEAN-YVES CHARRIAU**, avocat associé en fiscalité. Il intervient exclusivement dans le secteur de l'immobilier. Il conseille nombre de fonds d'investissement en Europe et de sociétés foncières, notamment pour les problématiques fiscales relatives au régime SIIC ou OPCI.
jean-yves.charriau@cms-bfl.com

1 - Instruction 4 FE/09.

PLU de Paris : protection du commerce et de l'artisanat

La cour administrative d'appel de Paris a, dans un arrêt en date du 2 avril 2009, confirmé la validité des articles UG.2.2.b et UG.2.2.e relatifs à la protection du commerce et de l'artisanat et aux sites de protection du commerce et de l'artisanat du règlement du plan local d'urbanisme approuvés en juin 2006. La cour a considéré que ces deux articles visaient

à sauvegarder la diversité commerciale de certains quartiers et qu'ils ne pouvaient être regardés comme portant au droit de propriété une atteinte disproportionnée à l'objectif qu'ils poursuivent. Rappelons que ces dispositions visent principalement à limiter et à définir l'affectation des constructions ou reconstructions des locaux situés en rez-de-chaussée sur rue. ■

Par **JEAN-LUC TIXIER**, avocat associé, spécialisé en droit immobilier et droit public, chargé d'enseignement à l'université de Paris II. Il conseille de nombreuses entreprises commerciales et industrielles ainsi que des promoteurs, en matière de droit de l'urbanisme, de construction, vente et location d'immeubles.
jean-luc.tixier@cms-bfl.com

Loi «Boutin» du 25 mars 2009 et modification du champ d'application du droit de préemption urbain

On se souvient que la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement avait introduit la possibilité pour le bénéficiaire du droit de préemption urbain d'exercer son droit, en zone de droit de préemption urbain renforcé, lors de la cession de la totalité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société était constitué par une unité foncière, bâtie ou non.

En pratique, cette possibilité a eu peu d'occasions de pouvoir recevoir application en raison de son champ d'application très circonscrit : cession de la totalité des parts de la SCI, détention d'une seule unité foncière. Ainsi, la cession de 99 % des parts d'une SCI ne relevait pas de ce dispositif.

La loi «Boutin», prenant acte des propositions du Conseil d'Etat dans son rapport sur le droit de préemption du 6 décembre 2007, a souhaité élargir

le champ d'application du droit de préemption applicable aux cessions de parts d'une SCI.

L'article L. 211-4 d) du Code de l'urbanisme dispose désormais que, en zone de droit de préemption urbain renforcé, le droit de préemption urbain est applicable en cas de cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption.

Toutefois, le nouveau texte apporte une limite à ce champ d'application précisant que le droit de préemption ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

L'on observera enfin que la condition de détention d'un seul actif demeure. ■



Et **CÉLINE CLOCHE-DUBOIS**, avocate. Elle assiste tant en matière de conseil, de contentieux que d'audit des entreprises commerciales et industrielles, et des promoteurs en matière de droit et de l'urbanisme et droit de l'environnement.
celine.cloche-dubois@cms-bfl.com

Externalisation du patrimoine immobilier : source de financement fiscalement attrayant en temps de crise

Dans le contexte actuel d'accessibilité réduite à la dette, l'externalisation du patrimoine immobilier au profit d'une société de crédit-bail peut représenter pour beaucoup d'entreprises une sérieuse alternative pour obtenir des ressources financières sans passer par les marchés de capitaux normaux. Cette possibilité s'avère d'autant plus intéressante que deux lois de finances rectificatives sont venues successivement assouplir le régime fiscal de la plus-value immobilière dégagée à cette occasion par le cédant à condition que l'immeuble cédé soit immédiatement donné en crédit-bail, soit à une société foncière spécialisée, soit au cédant lui-même (lease-back).

Lorsque la jouissance de l'immeuble transmis à une société de crédit-bail est concédée à une SIIC, une SCPI, une Spicav ou à une de leurs filiales, la plus-value immobilière dégagée à cette occasion pourra désormais bénéficier de l'application du taux réduit de 19 % qui ne visait jusqu'alors que les cessions directes aux sociétés foncières spécialisées (loi n°2009-122 du 4 février

2009, art. 10). Pour bénéficier de cette mesure, limitée aux plus-values dégagées jusqu'au 31 décembre 2009, la société crédit-preneuse doit intervenir à l'acte de cession pour y prendre l'engagement de conserver les droits afférents à ce contrat pendant une durée minimale de cinq ans.

Lorsque c'est le cédant lui-même qui retrouve la jouissance de l'immeuble en vertu d'un contrat de crédit-bail, le montant de la plus-value de cession réalisée avant le 1^{er} janvier 2011 pourra être réparti par parts égales sur la durée du contrat sans excéder quinze ans (loi n°2009-431 du 20 avril 2009, art. 3). Pour les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu, ce dispositif n'a de portée, s'agissant des plus-values à long terme, que si l'immeuble cédé a été détenu moins de quinze ans, dès lors que la plus-value bénéficiant de l'étalement est celle restant imposable après application du dispositif d'exonération de l'article 151 septies B du CGI qui prévoit un abattement de 10 % par année de détention d'un immeuble d'exploitation au-delà de la cinquième. ■



Par **JACQUELINE SOLLIER**, avocat associé en fiscalité.

Elle intervient tant en matière de contentieux fiscal que de conseil, notamment dans le cadre de dossiers d'acquisition et de restructuration de groupes immobiliers.

jacqueline.sollier@cms-bfl.com

Si vous souhaitez contacter les auteurs de cette lettre, vous pouvez vous adresser à la rédaction qui transmettra aux personnes concernées. Vous pouvez également vous adresser à :

C/M/S/ Bureau Francis Lefebvre

1-3, villa Emile Bergerat
92522 Neuilly sur Seine Cedex
Tél. 01 47 38 55 00/Fax 01 47 38 55 55

M^e Gaëtan Berger-Picq, gaetan.berger-picq@cms-bfl.com
M^e Christophe Blondeau, christophe.blondeau@cms-bfl.com
M^e Jean-Yves Charriau, jean-yves.charriau@cms-bfl.com
M^e Laurent Chatel, laurent.chatel@cms-bfl.com
M^e Richard Foissac, richard.foissac@cms-bfl.com
M^e Christophe Frionnet, christophe.frionnet@cms-bfl.com
M^e Didier Gingembre, didier.gingembre@cms-bfl.com
M^e François Hellio, francois.hellio@cms-bfl.com
M^e Philippe Riglet, philippe.riglet@cms-bfl.com
M^e Jacqueline Sollier, jacqueline.sollier@cms-bfl.com
M^e Jean-Luc Tixier, jean-luc.tixier@cms-bfl.com



Supplément du numéro 1033 du 15 juin 2009
Option Finance - 91 bis, rue du Cherche-Midi 75006 Paris - Tél. 01 53 63 55 55
SAS au capital de 2 043 312 € RCB Paris 343256327
Directeur de la publication : François Fahys
Service abonnements : B 310 - 60732 Ste-Geneviève Cedex. Tél. 03 44 07 44 52
Impression : Megatop - Naintre - N° commission paritaire : 1108 T 83896