

LA LETTRE DE L'IMMOBILIER

Lundi 21 mars 2011

AU SOMMAIRE

Dossier

Immobilier : les nouveautés pour 2011

- Contribution économique territoriale : prochaines échéances p. 2
- Réforme de la TVA immobilière : des interrogations demeurent p. 3
- Baisse des taux «Scellier» et «Censi-Bouvard» : des paliers de décompression pour 2011 p. 4
- Plus-values immobilières professionnelles : nouveaux aménagements p. 5
- Société du Grand Paris : nouvelles modalités de financement p. 6
- Les valeurs locatives foncières enfin révisées ! p. 7
- Fiscalité de l'urbanisme : un nouveau dispositif pour 2012 p. 8

Actualités

- Structuration d'investissements immobiliers en France : une prudence accrue est de rigueur p. 10
- Pas de réitération d'inscription hypothécaire après un apport partiel d'actif p. 11
- Coup de frein sur le photovoltaïque p. 12

C/M/S/ Bureau Francis Lefebvre
Supplément du numéro 1117
du 21 mars 2011

EDITORIAL

Immobilier : les nouveautés pour 2011

Après un hiver au cours duquel nos parlementaires nous ont offert un foisonnement de nouvelles mesures fiscales, il nous faut constater que même le législateur s'est laissé déborder entre la loi de finances pour 2011 et la loi de finances rectificative pour 2010. En effet, il est encore difficile de s'y retrouver, notamment s'agissant des dates d'entrée en vigueur de l'ensemble des nouveaux dispositifs. Certains étant d'application rétroactive (au 1^{er} janvier 2010), d'autres à compter du 1^{er} janvier 2011 ou, à plus long terme, à compter de 2012 voire de 2014.

La présente lettre est un des reflets de la multitude de mesures diverses et variées figurant dans les deux lois de finances pour lesquelles nous n'aurons pas assez du printemps pour appréhender toutes les conséquences et les enjeux financiers de ce qu'il convient d'appeler «les nouveautés pour 2011». Les thèmes abordés sont tous différents mais ont un point commun : une complexification de l'impôt malgré une volonté de simplification entraînant une augmentation globale et substantielle des impôts pesant sur le secteur de l'immobilier.

Cela commence par le constat «un an après» de la contribution économique territoriale (CET) et de la réforme de la TVA immobilière. Pour la première, dont sont désormais redevables les sociétés foncières, la progressivité de leur implication devrait être ressentie dès le mois de juin.

Cette liste de mesures serait incomplète si nous n'évoquions pas la correction à la baisse des réductions des investissements dans le locatif neuf, ni les modifications du régime des plus-values immobilières professionnelles.

S'agissant de la région Ile-de-France, les besoins en financement de la nouvelle Société du Grand Paris pour 2011 vont peser sur l'ensemble des redevables aux impôts locaux via la nouvelle taxe spéciale d'équipement (TSE) et la taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux et de stockage.

Cela se poursuit par la réforme des taxes d'urbanisme à l'horizon de 2012, où l'on constate certes une simplification par la suppression de la taxe locale d'équipement et de ses taxes annexes, mais aussi l'instauration de deux nouvelles taxes : la taxe d'aménagement destinée à financer les politiques urbaines et de protection des espaces et le versement pour sous-densité (VSD).

Enfin, la révision des valeurs locatives foncières des locaux commerciaux, annoncée pour 2014, aura un double effet puisque portant sur la taxe foncière et la cotisation foncière des entreprises. Par ailleurs, nous vous proposons des commentaires portant sur l'actualité des redressements pour les investisseurs non-résidents en France et sur celle, jurisprudentielle, du régime des inscriptions hypothécaires en cas d'apports d'actifs. Une mise à jour sur les investissements dans le cadre d'installations photovoltaïques complète la présente missive.

Bonne lecture, en attendant l'été et notre prochaine lettre qui portera sur la refonte de la fiscalité du patrimoine et ses nécessaires impacts en matière immobilière. ■

Cathy Goarant-Moraglia, avocat associé

Contribution économique territoriale : prochaines échéances



Par **Cathy Goarant-Moraglia**, avocat associé en fiscalité.

Elle intervient dans le cadre de la gestion des impôts locaux grevant les programmes immobiliers 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



et **Laurent Chatel**,

avocat, associé fiscaliste, responsable du service Impôts locaux du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre. 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

Outre les formalités relatives à la Contribution économique territoriale (CET) due en 2010, les entreprises sont également censées avoir d'ores et déjà assimilé les nouvelles dispositions applicables à compter de 2011 pour satisfaire à leurs obligations déclaratives et de paiement au titre de la CET 2011. Les obligations déclaratives et de paiement relatives à la CET de l'année 2010 seront formellement soldées au 3 mai 2011 lors du dépôt de la déclaration 1330-CVAE et le paiement de l'éventuel solde de Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) ou la demande de restitution du trop-versé à ce titre.

Concernant le mécanisme du plafonnement, il est identique à celui qui était applicable sous l'empire de la taxe professionnelle (TP). Il s'applique à la CET de chaque entreprise, c'est-à-dire à l'ensemble formé par la Cotisation foncière des entreprises (CFE) et la CVAE, mais hors taxes sectorielles. Le taux de plafonnement est fixé à 3 % (au lieu de 3,5 % en matière de taxe professionnelle). La CET est plafonnée en fonction de la cotisation réellement payée, exceptée la quote-part non plafonnée inhérente aux frais des Chambres de Commerce et d'Industrie (CCI). Un imprimé spécifique (formulaire n° 1327-CET) est déjà mis en ligne.

S'agissant du dégrèvement transitoire (également appelé «écrêtement»), il convient de rappeler que, sur demande du contribuable effectuée dans le délai légal de réclamation prévu pour la CFE (soit avant le 31 décembre 2011 s'agissant de la CET 2010), la CET due par l'entreprise au titre des années 2010 à 2013 fait l'objet d'un dégrèvement lorsque la somme de la CET, de l'imposition forfaitaire sur les entreprises de réseaux et des taxes consulaires dues au titre de l'année 2010 est supérieure de 500 euros et de 10 % à la somme des cotisations de taxe professionnelle et des taxes consulaires qui auraient été dues au titre de 2010 en application des dispositions en

vigueur au 1^{er} janvier 2009. Un formulaire destiné à aider les contribuables concernés par ce dégrèvement devrait prochainement être mis en ligne.

La différence ainsi constatée est définitivement figée et génère un dégrèvement de 100 % au titre de 2010, 75 % au titre de 2011, 50 % au titre de 2012 et 25 % au titre de 2013.

Il convient de préciser que la cotisation de référence de la TP 2010 théorique figure sur les avis de CFE ligne 60 avec renvoi à la fiche TP. Cette cotisation de référence doit, le cas échéant, être corrigée pour tenir compte de l'effet du plafonnement qui aurait été obtenu ou de la cotisation qui aurait été due par l'entreprise en 2010 en l'absence de réforme.

«Les obligations déclaratives et de paiement relatives à la CET de l'année 2010 seront formellement soldées au 3 mai 2011.»

S'agissant des autres obligations déclaratives et de paiement relatives à la CET 2011, hors le régime spécifique prévu en matière de restructurations, les entreprises devront déposer une déclaration 1447-M au 3 mai 2011, notamment, en cas de changement des caractéristiques physiques des immeubles exploités pour les besoins de l'activité professionnelle. Rappelons que cette déclaration porte également sur certaines composantes de l'IFER.

Au 15 juin 2011, les entreprises devront s'acquitter de l'acompte de CFE (50 % du montant de la CFE payée en 2010). La loi de finances pour 2011 supprime l'obligation pour les centres des impôts d'émettre un appel d'acompte à cet égard. Il conviendra donc d'être particulièrement vigilant au regard de cette formalité qui devient désormais spontanée. A la même date, les entreprises doivent s'acquitter du premier acompte de CVAE 2011. Le paiement du second acompte étant prévu pour le 15 septembre 2011 et la liquidation du solde de CVAE devant intervenir au mois de mai 2012. Au 15 décembre 2011, les entreprises devront s'acquitter du solde de CFE. Enfin, en cas de création ou de reprise d'établissement au cours de l'année 2011, les entreprises concernées devront souscrire une déclaration 1447-M avant le 1^{er} janvier 2012. ■

Réforme de la TVA immobilière : des interrogations demeurent

Un an après l'entrée en vigueur de l'importante réforme des règles de TVA et des droits de mutation applicables aux opérations immobilières, issue de l'article 16 de la première loi de finances rectificative pour 2010, les travaux réglementaires et les commentaires de l'administration sur les modalités d'application paraissent en voie d'achèvement. Le travail de l'administration, marqué par une large concertation avec les professionnels, a été long, mais les commentaires publiés sont particulièrement fournis. L'application du nouveau régime révèle toutefois – et révélera sans doute encore – certaines zones d'ombre. Désormais, l'ensemble des textes d'application annoncés par l'administration concernant les règles de TVA sont disponibles et ceux relatifs aux droits d'enregistrement (un décret et une instruction administrative) ne devraient plus tarder à être publiés.

Malgré les précisions apportées, des hésitations persistent sur le régime applicable à certaines opérations en raison notamment des difficultés d'appréhension des conditions dans lesquelles une personne peut ou doit être considérée comme un assujetti agissant en tant que tel.

Parmi les interrogations essentielles qui demeurent figure celle relative à la date à laquelle un marchand de biens est autorisé à déduire la taxe grevant un immeuble ancien dont la revente n'est désormais soumise à la TVA que si le marchand de biens en fait le choix dans l'acte de revente. Selon notre compréhension de l'instruction 3 A-9-10 du 29 décembre 2010, la taxe grevant l'acquisition de l'immeuble pourrait être déduite dès l'acquisition tandis que celle grevant des travaux de rénovation réalisés en vue de la revente n'ouvrirait droit à déduction qu'au moment de la revente même. L'administration devra toutefois confirmer cette analyse qui ne va pas de soi.

Enfin, l'administration sera certainement interrogée sur l'articulation dans le temps entre l'ancien et le nouveau dispositif, et ce pour plusieurs raisons.

A l'exception des mesures transitoires contenues dans l'instruction 3 A-3-10 du 15 mars 2010, les commentaires ultérieurs de l'administration ne comportent en effet pas de précisions sur les modalités d'application dans le temps des nouveaux mécanismes que contient la réforme.

Par exemple, l'assimilation d'un immeuble en stock à une immobilisation, issue du décret n° 2010-1075 du 10 septembre 2010, devrait selon nous s'appliquer aux seuls immeubles achevés depuis l'entrée en vigueur de la loi, voire à ceux achevés depuis la publication du décret qui l'instaure.

Autre exemple : rapportant sa doctrine antérieure, l'administration indique dans son instruction du 29 décembre 2010 que les redevances perçues par une collectivité dans le cadre d'une convention d'affermage sont taxables en tant que contrepartie d'une mise à disposition d'immeubles au profit du fermier. L'administration devrait préciser prochainement si cette analyse s'applique aux conventions en cours à la date du changement doctrinal.

Enfin, l'ensemble de la doctrine antérieure ayant été rapportée, il n'est pas exclu qu'en dépit des efforts concertés de l'administration et des professionnels pour identifier les points sur lesquels des solutions anciennes pouvaient, ou non, être reprises dans le cadre du nouveau régime, certains aspects n'aient pas encore été identifiés et puissent révéler d'autres zones d'ombre. ■

«Malgré les précisions apportées, des hésitations persistent sur le régime applicable à certaines opérations.»



Par **Elisabeth Ashworth**, avocat, responsable des questions de TVA au sein du département de doctrine fiscale de CMS Bureau Francis Lefebvre. elisabeth.ashworth@cms-bfl.com



et **Gaëtan Berger-Picq**, avocat associé spécialisé dans les questions de TVA notamment liées à l'immobilier. gaetan.berger-picq@cms-bfl.com

Baisse des taux «Scellier» et «Censi-Bouvard» : des paliers de décompression pour 2011



Par **Christophe Frionnet**, avocat associé spécialisé en fiscalité.

Il conseille notamment les entreprises dans l'ensemble de leurs opérations. Il est chargé d'enseignement en matière de fiscalité immobilière à l'Université de Paris I.
christophe.frionnet@cms-bfl.com



et **Stéphanie Némardq**, fiscaliste.

Elle intervient dans tous les domaines de la fiscalité des entreprises, notamment en matière immobilière.
stephanie.nemardq@cms-bfl.com

L'influence de la vague verte avait jusqu'à présent permis aux investissements réalisés dans le locatif neuf d'échapper partiellement à la baisse programmée par la loi de finances pour 2010, à effet 2011, des taux de réductions d'impôt Scellier. Suite à cette dernière réforme, l'impact favorable des diverses réductions d'impôt attachées aux acquisitions de biens réalisées dès le 1^{er} janvier 2011 devait déjà être revu à la baisse selon la nature de l'investissement («BBC¹», «hors BBC», «Censi-Bouvard LMNP²»).

C'était sans compter la combinaison, d'une part, de la baisse généralisée de 10 % de l'ensemble des niches fiscales, prévue par la loi de finances pour 2011 et, d'autre part, de l'adoption par le législateur, dans ce même texte ainsi que dans la loi de finances rectificative pour 2010, d'une période de transition à double niveau.

Ainsi, l'existence d'une réservation enregistrée devant un notaire au plus tard le 30 décembre dernier est susceptible de permettre aux contribuables :

- soit de bénéficier d'un maintien exceptionnel en 2011 du taux de réduction «millésimé 2010» afférent aux investissements «Scellier» ;
- soit d'éviter l'impact du coup de rabot de 10 % devant s'appliquer à l'ensemble des dispositifs «Scellier» et «LMNP-Censi-Bouvard» millésimés 2011.

Mais, pour que les investisseurs attestant qu'ils envisageaient dès 2010 d'acquérir un bien éligible puissent pleinement profiter de ces assouplissements, le législateur a fixé deux dates butoirs au-delà desquelles l'investissement sera soumis aux taux initialement prévus pour 2011, avec l'effet conjugué du coup de rabot généralisé.

Si l'acte authentique a été passé au plus tard le 30 janvier 2011, le taux de la réduction «Scellier», qu'elle concerne un lot immobilier «BBC» ou «hors BBC», restera de 25 %, sans prise en compte des diverses baisses de taux votées. Cette mesure de tolérance ne concerne pas les investissements en LMNP.

Si l'acte authentique est passé au plus tard le 31 mars prochain, les taux des réductions «Scellier hors BBC», «Scellier BBC» et «LMNP-Censi-Bouvard» resteront identiques à ceux initialement prévus pour 2011, sans prendre en compte le coup de rabot général de 10 %. Au-delà de cette date, avec ou sans réservation enregistrée en 2010, il ne sera plus possible d'échapper aux nouveaux taux.

Sans attendre le décret qui doit préciser l'impact de ces réformes sur les divers taux applicables, cette situation conduit les investisseurs à la vigilance quant aux dates de leurs acquisitions de 2011 (voir les différents cas de figure synthétisés dans notre tableau). ■

Année de l'investissement	2010	2011			2012	2013
		Non	Oui			N/A*
Réservation enregistrée au plus tard le 30/12/2010	N/A*					
Signature de l'acte authentique	N/A*	N/A*	Entre le 01/01/2011 et le 30/01/2011	Entre le 31/01/2011 et le 30/03/2011	A partir du 31/03/2011	N/A*
«Scellier» hors BBC	25 %	13 %	25 %	15 %	13 %	9 %
«Scellier» avec BBC	25 %	22 %	25 %	25 %	22 %	18 %
«Censi-Bouvard»	25 %	18 %	20 %	20 %	18 %	18 %

1. Bâtiment basse consommation

2. Location en meublé non professionnel

*N/A : Non applicable

Plus-values immobilières professionnelles : nouveaux aménagements

Les lois de finances votées fin 2010 aménagent certaines règles applicables aux plus-values immobilières réalisées dans le cadre d'une activité professionnelle. En voici une brève présentation.

Textes et contribuables concernés	Dispositif au 31 décembre 2010	Aménagements apportés
<p>Article 39 novodécies du CGI - Impôt sur le revenu : contribuables imposés dans la catégorie des BIC, BA et BNC par tolérance administrative - Sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés</p>	<p>En cas de cession réalisée jusqu'au 31 décembre 2010 à une société de crédit-bail d'un immeuble dont l'entreprise retrouve immédiatement la jouissance en vertu d'un contrat de crédit-bail, la plus-value de cession peut, sur option, être imposée de façon échelonnée sur la durée couverte par le contrat de crédit-bail, ou sur quinze ans si le contrat est conclu pour une durée supérieure.</p>	<p>Reconduction du dispositif pour deux ans. Valable, donc, pour les cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2012.</p> <p>Légalisation de la doctrine administrative qui avait admis l'application du dispositif aux contribuables imposés dans la catégorie des bénéficiaires non commerciaux. Cette légalisation s'applique à l'impôt sur le revenu dû au titre de 2010 et des années suivantes. (loi de finances pour 2011, art. 9)</p>
<p>Article 210 E du CGI Sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés</p>	<p>Taxation à l'impôt sur les sociétés au taux réduit de 19 % (majoré le cas échéant de la contribution sociale) des plus-values nettes réalisées à l'occasion :</p> <p>1) de l'apport ou de la cession, avant le 1^{er} janvier 2012, d'immeubles ou de droits afférents à des contrats de crédit-bail immobilier à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une société foncière à statut spécial (SIIC ou SCPI) ; - une filiale à 95 % au moins de SIIC ou de SPPICAV. <p>En contrepartie de la taxation au taux réduit, la société cessionnaire doit souscrire un engagement de conservation des immeubles ou des droits reçus pendant une durée minimale de cinq ans.</p> <p>2) de la cession, avant le 1^{er} janvier 2012, d'immeubles au profit (entre autres) d'organismes HLM ou de SEM gérant des logements sociaux</p> <p>3) de la cession d'immeubles réalisée jusqu'au 31 décembre 2010 par certaines SEM moyennant un engagement de réinvestissement dans des logements sociaux locatifs</p>	<p>Pour les cessions réalisées au cours des exercices clos en 2011, extension du régime aux plus-values résultant de la cession d'immeubles ou de droits réels au profit d'une société de crédit-bail immobilier qui consent immédiatement un contrat de crédit-bail à une société foncière à statut spécial (SIIC, SCPI ou filiale à 95 % au moins d'une SIIC ou SPPICAV).</p> <p>Rétablissement d'une mesure qui s'était appliquée aux cessions réalisées au cours des exercices clos entre le 5 février et le 31 décembre 2009.</p> <p>Nouveaux événements n'entraînant pas la rupture de l'engagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - cession à une société de crédit-bail qui en concède, sous certaines conditions, immédiatement la jouissance au vendeur par un contrat de crédit-bail ; - cession sous certaines conditions par la SIIC à sa filiale ou à une SIIC liée. <p>Sans changement</p> <p>Dispositif non reconduit</p> <p>(loi de finances rectificative pour 2010, art. 75)</p>



Par **Arnaud Donguy**, avocat associé spécialisé en fiscalité. Il intervient en contentieux et en conseils aux entreprises pour l'ensemble de leurs opérations, notamment en matière immobilière.
arnaud.donguy@cms-bfl.com



et **Agnès Rivière-Durieux**, avocat en fiscalité spécialisée dans les questions d'impôts sur le revenu et sur les sociétés liées notamment à l'immobilier.
agnès.riviere-durieux@cms-bfl.com

*BIC : Bénéfices industriels et commerciaux
BA : Bénéfices agricoles
BNC : Bénéfices non commerciaux
SIIC : Société d'investissements immobiliers cotée
SCPI : Société civile de placement immobilier
SPPICAV : Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable
HLM : Habitation à loyer modéré
SEM : Société d'économie mixte*

Société du Grand Paris : nouvelles modalités de financement

Par **Cathy Goarant-Moraglia**,
avocat associé en fiscalité.
cathy.goarant@cms-bfl.com



et **Soufiane Jemmar**, avocat en fiscalité. Il intervient dans le cadre de la gestion des impôts locaux grevant les programmes immobiliers ainsi que dans le cadre de restructurations lourdes ou de commercialisation. Il mène également des missions d'audit, d'assistance, de conseil technique et de défense des entreprises dans tous les secteurs d'activité.
soufiane.jemmar@cms-bfl.com

Deux taxes sur la valorisation immobilière en Ile-de-France avaient été créées pour financer le fonctionnement de l'établissement public «Société du Grand Paris» (SGP), institué par la loi 2010-597 du 3 juin 2010. La loi de finances rectificative (LFR) pour 2010 modifie fondamentalement les modalités de ce financement en abrogeant ces deux taxes, en créant une nouvelle taxe spéciale d'équipement (TSE) et en étendant le champ d'application de la taxe annuelle sur les bureaux, les locaux commerciaux et de stockage en Ile-de-France, visée à l'article 231 ter du CGI.

La nouvelle TSE affectée à la SGP

Les modalités d'établissement et de recouvrement de cette nouvelle taxe spéciale, applicable dès 2011 et codifiée sous l'article 1609 G du CGI, sont identiques à celles de la TSE perçue au profit des établissements publics fonciers. La taxe est due par toutes les personnes redevables de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, de la taxe d'habitation et de la cotisation foncière des entreprises sur les communes comprises dans la région Ile-de-France.

La taxe est assise sur la même base que la taxe principale à laquelle elle s'ajoute, c'est-à-dire, en l'occurrence, la valeur locative. Les abattements et réductions de bases prévus pour la taxe principale s'appliquent à la taxe additionnelle. Le texte précise que le produit de cette taxe est fixé forfaitairement à 117 millions d'euros par an. Les travaux parlementaires ayant contribué à l'adoption de l'article 31 de la loi de finances rectificative comportaient des simulations présentées dans le cadre de l'exposé des motifs du projet d'article selon lesquelles il était proposé d'instaurer un taux de l'ordre de 0,16 % pour la taxe foncière sur les propriétés bâties, de 0,50 % pour la taxe foncière sur les propriétés non bâties, de 0,17 % pour la cotisation foncière des entreprises et de 0,14 % pour la taxe d'habitation.

«La LFR pour 2010 instaure deux sources de financement de la SGP.»

Les nouveaux aménagements apportés à la taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux et de stockage en Ile-de-France

Plusieurs modifications importantes applicables dès 2011 ont été apportées à la taxe annuelle sur les bureaux, les locaux commerciaux et de stockage situés en Ile-de-France. Celles-ci concernent son champ d'application, son zonage et ses tarifs, notamment en raison des besoins en financement de la Société du Grand Paris. Ainsi, la taxe concerne, à compter des impositions de 2011, les surfaces de stationnement d'une superficie au moins égale à 500 m² et qui ne sont pas intégrées topographiquement à un établissement de production.

Les tarifs applicables à la taxe sont substantiellement augmentés et seront en outre révisés

chaque année en fonction du dernier indice du coût de la construction.

Enfin, le zonage concerne désormais les catégories des locaux commerciaux et de stockage (et non plus seulement les locaux à usage de bureaux) et est

modifié de façon à correspondre à «l'unité urbaine de Paris», de sorte que l'Ile-de-France est décomposée en trois nouvelles circonscriptions. Par ailleurs, il est à noter que, par dérogation, les communes de la région d'Ile-de-France éligibles à la fois, pour l'année en cause, à la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale et au bénéfice du fonds de solidarité des communes de la région d'Ile-de-France sont, quelle que soit leur situation géographique, classées dans la troisième circonscription.

Initialement fixé au 1^{er} mars 2011, le dépôt de la déclaration n° 6705 a été reporté au 2 mai 2011 par un communiqué de presse daté du 28 février 2011. ■

Les valeurs locatives foncières enfin révisées !

L'adoption de l'article 34 de la loi de finances rectificative pour 2010 est, également, la concrétisation de l'épineuse réforme des évaluations foncières tendant à mettre aux oubliettes, une fois pour toutes, les évaluations des années 1970 devenues archaïques et frôlant parfois l'absurde. L'examen des procès-verbaux dans les communes d'implantation révèle des surprises de taille. Souvent, le contribuable est confronté à l'absence totale d'immeubles similaires au sien, que ce soit en affectation, en taille ou en commercialité. Des rajouts manuscrits sur des documents partant en lambeaux laissent une impression étrange sur leur sincérité.

A défaut d'immeubles de référence fiables, les services fiscaux ont multiplié la création d'immeubles de référence dont la pertinence n'est pas toujours évidente. Le parcours du combattant pour reconstituer l'origine de l'immeuble de 1970 est souvent voué à l'échec puisque les services fiscaux n'ont eux-mêmes pas conservé leur propre cheminement. Il était donc temps de procéder à cette réforme tant attendue.

Afin d'éviter l'échec de la réforme de 1990, le législateur a pris le soin d'exclure les locaux d'habitation en ne visant que les immeubles professionnels, les locaux à usage commercial (boutiques, bureaux, entrepôts), incluant ceux des professions libérales.

La nouvelle loi reprend des mécanismes connus. Les futures valeurs locatives correspondront à l'application sur la surface développée de pondérations puis d'un tarif de référence.

L'évaluation consistera à appliquer à la surface pondérée un tarif issu d'une grille tarifaire sur la base de zones «multicomunes» en lieu et place du système actuel des «locaux types». Cette grille aura l'inconvénient ou le mérite d'instaurer un anonymat propice à la globalisation et surtout interdisant tout contrôle de la comparabilité des immeubles entre eux. Chaque immeuble sera classé dans l'un des sous-groupes et catégories

prévus par renvoi à un décret à venir. Les tarifs pour chaque catégorie de locaux seront déterminés par mètre carré à partir des loyers constatés dans chaque secteur d'évaluation par catégorie de propriétés à la date de référence du 1^{er} janvier 2012. Les secteurs d'évaluation regroupent, dans chaque département, les communes ou parties de communes qui, dans le département, présentent un marché locatif homogène.

La loi prévoit plusieurs étapes préparatoires avant l'entrée en vigueur des nouvelles évaluations à l'horizon 2014. Le texte instaure une campagne déclarative à finalité de recensement dans cinq départements tests (Hérault, Bas-Rhin, Pas-de-Calais, Paris et Haute-Vienne) dès le mois de mars 2011. Ce recensement de tous les locaux commerciaux devant comporter, outre les surfaces, le loyer et une classification des biens

selon leur affectation. Les simulations issues de cette phase préparatoire devront être présentées au Parlement à l'automne prochain. Cette campagne déclarative doit être généralisée au plan national dès 2012

pour une première application de la réforme à compter de 2014.

Rappelons, enfin, que cette réforme repose sur un postulat selon lequel celle-ci doit être neutre pour les collectivités locales bénéficiaires. Les impôts assis sur ces nouvelles évaluations ne doivent conduire ni à réduire ni à augmenter les recettes des collectivités bénéficiaires par rapport à ce qu'elles auraient perçu sans réforme. Soulignons que la neutralité de la réforme reste difficile à appréhender dès lors que l'unicité des taux de taxe foncière et de CFE est maintenue alors que l'assiette sera multipliée par deux ou trois, sans évoquer la complexité liée au recours des abattements. Enfin, il est indiscutable qu'il y aura individuellement des perdants et des gagnants. ■

Par **Cathy Goarant-Moraglia**, avocat associé en fiscalité. cathy.goarant@cms-bfl.com et **Laurent Chatel**, avocat, associé fiscaliste, responsable du service Impôts locaux du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre. laurent.chatel@cms-bfl.com

Fiscalité de l'urbanisme : un nouveau dispositif pour 2012



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, intervient auprès des promoteurs en matière de droit de l'urbanisme, de construction, de vente et location d'immeubles, baux emphytéotiques et à construction. Il est chargé d'enseignement à l'Université Paris I. jean-luc.tixier@cms-bfl.com



et **Céline Cloche-Dubois**, avocat, spécialisée en droit public et en droit de l'environnement. Elle intervient tant en conseil qu'en contentieux auprès d'entreprises et de personnes publiques. celine.cloche-dubois@cms-bfl.com

La loi de finances rectificative n° 2010-1658 du 29 décembre 2010¹ modifie profondément la fiscalité de l'urbanisme dont le nouveau dispositif, qui entrera en vigueur le 1^{er} mars 2012², repose désormais sur deux taxes : la taxe d'aménagement et le versement pour sous-densité (VSD).

Rappelons en effet que le dispositif précédant l'adoption de ce texte ne comportait pas moins de huit taxes et neuf participations d'urbanisme.

La loi de finances rectificative a par ailleurs considérablement modifié le régime de la «redevance pour création de bureaux».

1. La taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement se substitue aux différentes taxes que sont les TLE, TC-TLE, TDENS, TDCAUE, la taxe spéciale d'équipement du département de la Savoie (non reconduite) et le PAE.

Cette nouvelle taxe sera composée :

- **d'une part communale**, qui sera instituée de plein droit dans les communes dotées d'un document d'urbanisme (plan local d'urbanisme, dit PLU ; ou plan d'occupation des sols, dit POS) ainsi que dans les communautés urbaines. Une délibération du conseil municipal sera nécessaire dans les autres communes ou une délibération de l'organe délibérant dans les autres établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de PLU en lieu et place des communes qu'ils regroupent ;
- **d'une part départementale**, qui sera instituée par délibération du conseil général ;
- **d'une part régionale** dans les communes d'Ile-de-France par délibération du conseil régional.

Champ d'application : la taxe sera établie sur la construction, la reconstruction, l'agrandissement et les aménagements de toutes natures nécessitant une autorisation d'urbanisme et sera due par le bénéficiaire de ladite autorisation. Le nouveau régime prévoit cependant un certain nombre d'exonérations,

telles que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de dix ans, les constructions ayant lieu dans les périmètres des «Opérations d'intérêt national» ou encore les ZAC lorsque le coût des équipements publics est mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. En outre, les collectivités pourront notamment exonérer totalement ou partiellement les constructions industrielles.

Base d'imposition : l'assiette de la taxe est constituée par la valeur déterminée forfaitairement par mètre carré de la surface de la construction, c'est-à-dire la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

Une valeur unique a été fixée par mètre carré, de 660 euros en province et 748 euros en région Ile-de-France. Les dix catégories de la TLE ne sont donc pas reprises. Un abattement unique de 50 % est toutefois prévu au bénéfice notamment des locaux à usage industriel ou artisanal et de leurs annexes, des entrepôts ainsi que des parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

Concernant les installations et les aménagements, une valeur forfaitaire est déterminée par catégorie d'ouvrages³.

Taux d'imposition : pour la part communale ou intercommunale, la fourchette des taux est fixée entre 1 et 5 %. En l'absence de délibération, le taux est fixé à 1 % dans les communes ou EPCI où la taxe est instituée de plein droit. Ce taux pourra toutefois être porté jusqu'à 20 % dans certains secteurs dès lors que la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux et/ou la création d'équipements

publics généraux seront nécessaires. Plusieurs participations d'urbanisme ne seront alors plus exigibles. Pour la part départementale, le taux ne pourra excéder 2,5 %. Enfin, pour la part régionale, le taux ne pourra excéder 1 %.

Le mode de calcul de la taxe sera le suivant : surface x valeur forfaitaire x taux (communal, départemental, région Ile-de-France)

2. Le versement pour sous-densité (VSD)

Présenté comme un outil pour lutter contre l'étalement urbain et une utilisation plus économe de l'espace, le VSD doit permettre aux communes et EPCI compétents en matière de PLU ou de POS d'instaurer un seuil minimal de densité (SMD) par secteur dans les zones urbaines et à urbaniser.

Comme pour la taxe d'aménagement, le VSD est dû par le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme.

Montant : le mode de calcul du VSD est le suivant :

$\frac{[VDT / 2] \times [SC \text{ SMD} - SC]}{SC \text{ SMD}}$	<p>VDT : valeur déclarée du terrain SC : surface construite SC SMD : surface de la construction résultant de l'application du SMD</p>
---	---

Le montant du VSD ne pourra en tout état de cause excéder 25 % de la valeur du terrain.

La valeur du terrain sera déterminée par le pétitionnaire lors du dépôt de la demande de permis de construire relatif à la construction d'une densité n'atteignant pas le seuil minimal de densité.

3. La «redevance pour création de bureaux»

Champ d'application : il a été profondément élargi, l'article L. 520-1 du code de l'urbanisme disposant désormais qu'une telle redevance vise non seulement les bureaux, les locaux de recherches et leurs annexes, mais également les locaux commerciaux⁴ et les locaux de stockage⁵. Par ailleurs, l'exclusion du champ d'application de la redevance relative aux garages a été supprimée.

Montant : parallèlement, le montant de la redevance a été augmenté de façon significative. En effet, alors que l'article L. 520-3 du code de l'urbanisme fixait un montant maximal de 244 euros par mètre carré de surface utile de plancher, les nouvelles dispositions précisent que le montant le plus élevé sera porté à 344 euros.

Le montant dû est fonction de la zone de situation de l'immeuble. Ainsi trois zones sont distinguées : Paris et les communes des Hauts-de-Seine, montant de la redevance : 344 euros/m² ; communes de l'unité urbaine de Paris (au sens de l'Institut national de la statistique et des études économiques, telle que délimitée par arrêté conjoint des ministres chargés de l'Economie et du Budget) ; autres que Paris et les communes du département des Hauts-de-Seine, montant de la redevance : 214 euros/m² ; les autres communes de la région d'Ile-de-France n'appartenant pas à l'unité urbaine de Paris⁶.

Ces dispositions sont applicables aux demandes d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire) déposées depuis le 1^{er} janvier 2011. ■

1. JO du 30 décembre 2010.

2. 1^{er} janvier 2014 à Mayotte.

3. Habitations légères de loisirs : 10 000 euros par emplacement ; piscines : 200 euros/m² ; éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres : 3 000 euros par éolienne ; panneaux photovoltaïques au sol : 10 euros/m². Pour les aires de stationnement non comprises dans la surface visée à l'article L. 331-10 : 2 000 euros par emplacement ; cette valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5 000 euros par décision de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public compétent en matière de PLU ou de POS. La valeur forfaitaire ainsi déterminée sert également d'assiette départementale et à la part versée à la région d'Ile-de-France.

4. C'est-à-dire les locaux destinés à l'exercice d'une activité de commerce de détail ou de gros et de prestations de services à caractère commercial ou artisanal ainsi que de leurs réserves attenantes couvertes ou non et des emplacements attenants affectés en permanence à la vente.

5. C'est-à-dire les locaux ou aires couvertes destinés à l'entreposage de produits, de marchandises ou de biens et qui ne sont pas intégrés topographiquement à un établissement de production.

6. Et, par dérogation aux alinéas précédents, dans toutes les communes d'Ile-de-France éligibles à la fois à la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale et au bénéfice du fonds de solidarité des communes de la région d'Ile-de-France. Montant de la redevance : 86 euros/m².

Structuration d'investissements immobiliers en France : une prudence accrue est de rigueur



Par **Julien Saiac**, avocat associé en fiscalité internationale. Il traite plus particulièrement des questions relatives aux restructurations internationales et aux investissements immobiliers. julien.saiac@cms-bfl.com

Les opérations d'investissement en France réalisées par des investisseurs non-résidents s'accompagnent toujours d'une réflexion sur le financement de l'acquisition, sur la structuration de la détention de l'actif et les modalités de sa cession future.

Une solution devenue classique en particulier pour les investisseurs non européens consiste à créer une plate-forme d'investissement au Luxembourg afin de détenir directement ou indirectement des actifs mobiliers ou immobiliers situés dans différents pays européens.

En ce qui concerne les investissements immobiliers en France, cette structure d'acquisition offrait une opportunité d'optimisation fiscale bien connue des professionnels (et de l'adminis-

tration). En effet, comme on le sait, en vertu de la convention fiscale franco-luxembourgeoise antérieure à l'avenant du 24 novembre 2006, la plus-value de cession d'un immeuble situé en France et détenu par une société résidente du Luxembourg n'ayant pas d'établissement stable en France n'était imposable ni en France ni au Luxembourg, compte tenu d'une divergence d'interprétation de la convention par les Cours Suprêmes des deux Etats.

L'exonération avait été confirmée du côté français par le Conseil d'Etat dans un arrêt de 1994¹ puis par une instruction administrative du 4 août 2000 commentant cet arrêt, qui indiquait que «les revenus tirés de biens immobiliers situés en France par des sociétés qui ont leur domicile fiscal au Luxembourg ne sont pas imposables en France [...], à moins que ces biens immobiliers ne se rattachent effectivement à un établissement stable possédé en France par ces sociétés». L'instruction de 2000 précisait que «les conclusions

de l'arrêt s'appliquent mutatis mutandis aux plus-values tirées de la cession d'immeubles».

Le raisonnement avait été étendu aux revenus immobiliers «professionnels» visés par l'article 244 bis du CGI par deux réponses ministérielles de novembre 2004, qui indiquaient que «le prélèvement de l'article 244 bis [...] n'est en définitive jamais applicable aux profits des marchands de biens et de lotissements réalisés en France par les entreprises luxembourgeoises...».

L'avenant à la convention franco-luxembourgeoise entré en vigueur le 1^{er} janvier 2008 a toutefois mis un terme à cette possibilité d'optimisation. En effet, le nouvel article 3.1. de la convention prévoit que les bénéfices provenant de l'aliénation de biens immobiliers ne sont

imposables que dans l'Etat où les biens sont situés. Dès lors, depuis le 1^{er} janvier 2008, les plus-values de cession d'immeubles situés en France par des sociétés luxembourgeoises sont taxables en France, qu'il y ait ou non présence d'un établissement stable dans ce pays.

L'administration fiscale est particulièrement attentive aux situations de double exonération. Elle s'attache ainsi à

vérifier que l'exonération revendiquée était bien légitime et recherche en particulier si la société luxembourgeoise ne disposait pas d'un établissement stable en France. Cette recherche peut se traduire notamment par des visites domiciliaires (article L. 16 B du LPF) ou par des demandes d'assistance internationale (article L. 188 A du LPF). Cette problématique, qui dépasse largement le cadre franco-luxembourgeois et celui des investissements immobiliers, est de nature à créer une insécurité juridique importante en matière de structuration d'investissements par des non-résidents. Avec un problème concret : quel est le degré de substance nécessaire pour qu'une société holding se voie reconnaître le droit au bénéfice d'une convention fiscale ? ■

«La structuration des acquisitions mobilières et immobilières en France par des investisseurs non-résidents doit faire l'objet d'une prudence accrue compte tenu de l'actualité des redressements fiscaux.»

1. CE 18 mars 1994, SARL Société d'investissement agricole et forestier, RJF 1994 n° 530.

Pas de réitération d'inscription hypothécaire après un apport partiel d'actif

La Cour de cassation vient de confirmer qu'en cas d'apport partiel d'actif, la réitération d'une inscription hypothécaire dont bénéficiait l'apporteuse, dans la mesure où elle n'aggrave pas la situation du débiteur, n'est pas nécessaire.

Une opération de restructuration réalisée par voie d'apport partiel d'actif soumis au régime juridique des scissions opère une transmission, par la société apporteuse au bénéfice de la société bénéficiaire, de l'ensemble des droits, biens, obligations et accessoires attachés à la branche d'activité faisant l'objet de l'apport.

Par un arrêt du 17 novembre 2010, la troisième chambre civile de la Cour de cassation confirme que la transmission de l'hypothèque garantissant une créance comprise dans la branche d'activité apportée, n'aggravant en aucune mesure la situation du débiteur, est opposable au débiteur sans que la société bénéficiaire de l'apport ne soit tenue de le mentionner en marge de l'inscription hypothécaire (Cass. civ. 3^e, 17 novembre 2010, n° 09-70.452, JurisData n° 2010-021355).

Au visa des articles 2430 du Code civil et L. 236-22 du Code de commerce, la Cour de cassation tire cette nouvelle conséquence logique de la soumission d'un apport partiel d'actif au régime des scissions.

Dans le même sens, la troisième chambre civile avait déjà affirmé, dans un arrêt du 11 octobre 2006, la validité des renouvellements hypothécaires effectués par une société absorbante et relatifs à des inscriptions initialement effectuées par la société absorbée, et ce malgré l'omission dans les bordereaux de renouvellement de la modification de l'identité du créancier (Cass. civ. 3^e, 11 octobre 2006, n° 05-21.313).

En effet, dans le cas d'une fusion-absorption de sociétés, en vertu de l'article L. 236-3 I du Code de commerce, par l'effet de la transmission universelle du patrimoine attaché à l'opération de fusion, l'ensemble des créances, des dettes

et des contrats de la société absorbée sont transférées à la société absorbante. Dès lors, le renouvellement de l'inscription hypothécaire effectué par la société absorbante, même au nom de la société absorbée dissoute, est valable et opposable au débiteur et aux tiers, dès lors qu'il n'en résulte aucune aggravation de la situation du débiteur.

La Cour de cassation, par ces arrêts, consacre pleinement les effets du principe de transmission universelle du patrimoine en rappelant qu'en cas de fusion-absorption, comme en cas d'apport partiel d'actif soumis au régime des scissions, les effets d'une inscription hypothécaire sont automatiquement transmis, sans que les formalités qui pesaient sur la société absorbée ou apporteuse ne soient requises pour la société absorbante ou bénéficiaire. ■



Par **Isabelle Prodhomme**, avocat en Corporate-M&A. Elle couvre l'ensemble des questions relatives aux opérations transactionnelles de rapprochement et de restructuration, notamment dans le secteur de l'immobilier. isabelle.prodhomme@cms-bfl.com

1. «Sont publiées par le conservateur, sous forme de mentions en marge des inscriptions existantes, les subrogations aux privilèges et hypothèques, mainlevées, réductions, cessions d'antériorité et transferts qui ont été consentis, prorogations de délais, changements de domicile et, d'une manière générale, toutes modifications, notamment dans la personne du créancier bénéficiaire de l'inscription, qui n'ont pas pour effet d'aggraver la situation du débiteur».

2. «La société qui apporte une partie de son actif à une autre société et la société qui bénéficie de cet apport peuvent décider d'un commun accord de soumettre l'opération aux dispositions [relatives aux fusions et aux scissions]».

3. «La fusion ou la scission entraîne [...] la transmission universelle [du patrimoine de la société absorbante ou apporteuse] aux sociétés bénéficiaires, dans l'état où il se trouve à la date de réalisation définitive de l'opération».

Coup de frein sur le photovoltaïque

Par **Cathy Goarant-Moraglia**,
avocat associé en fiscalité.

cathy.goarant@cms-bfl.com

Jean-Luc Tixier, avocat associé,
spécialisé en droit immobilier et
droit public.

jean-luc.tixier@cms-bfl.com

et **Céline Cloche-Dubois**, avocat,
spécialisée en droit public et en
droit de l'environnement.

celine.cloche-dubois@cms-bfl.com

Jusqu'au 31 décembre 2010, les installations de production d'électricité d'origine photovoltaïque dont la puissance électrique installée est égale ou supérieure à 100 kW étaient soumises à l'IFER (Imposition forfaitaire sur les entreprises de réseaux d'énergie) instaurée à compter de 2010 à un tarif de 2,913 euros par kilowatt de puissance installée au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

A compter du 1^{er} janvier 2011 et conformément aux dispositions de l'article 108 V-C de la loi de finances pour 2011, le tarif est porté à 7 euros par kilowatt de puissance installée. Cette mesure combinée à la récente baisse des tarifs de rachat par EDF de l'électricité produite par ces installations altère l'équilibre économique de ces nouveaux investissements.

En effet, les conditions tarifaires des installations photovoltaïques ont été récemment bouleversées. Trois mois après le décret du 9 décembre 2010 suspendant la conclusion de contrats d'achat, deux arrêtés ont été publiés le 4 mars dernier : l'un abrogeant l'ancien arrêté tarifaire du 31 août 2010, l'autre organisant les nouvelles conditions de rachat.

Les nouvelles conditions d'achat de l'électricité photovoltaïque concernent désormais les seules installations d'une puissance inférieure ou égale à 100 kWc. Le gouvernement a toutefois annoncé que les projets supérieurs à cette puissance seraient financés au moyen d'appels d'offres prolongeant de facto le moratoire pour ceux-ci.

En outre, l'arrêté prévoit deux grilles tarifaires selon que l'installation réponde au critère de l'intégration au bâti ou de l'intégration simplifiée au bâti. Des sous-catégories sont établies selon la nature du bâtiment (habitation ou non) et de la puissance de l'installation. En revanche, l'arrêté ne prévoit plus de tarifs fixes mais présente une formule de calcul qui doit être appliquée chaque trimestre. En synthèse, les tarifs vont globalement baisser à minima de 20% selon l'installation. ■

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

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 :

M^e Elisabeth Ashworth elisabeth.ashworth@cms-bfl.com
M^e Gaëtan Berger-Picq, gaetan.berger-picq@cms-bfl.com
M^e Laurent Chatel, laurent.chatel@cms-bfl.com
M^e Arnaud Donguy, arnaud.donguy@cms-bfl.com
M^e Christophe Frionnet, christophe.frionnet@cms-bfl.com
M^e Cathy Goarant-Moraglia, cathy.goarant@cms-bfl.com
M^e Julien Saiac, julien.saiac@cms-bfl.com
M^e Jean-Luc Tixier, jean-luc.tixier@cms-bfl.com



Supplément du numéro 1117 du 21 mars 2011

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 : 0411 T 83896