

Au sommaire

4 ACTES COURANTS - IMMOBILIER

Urbanisme / Construction. Modifications du Code de l'urbanisme relatives aux procédures d'obtention des permis de construire et des déclarations préalables

Urbanisme / Construction. Architectes : obligation de déclarer les permis de construire et nouvelle organisation de la profession

6 ENTREPRISE

Commerce. Formalités au RCS : nouveaux avis du comité de coordination

8 FISCAL

Plus-values. Assiette de la majoration forfaitaire de 15 % sur le prix d'acquisition en cas de détachement d'une partie non bâtie

Mutation à titre gratuit. Abattement infirmité : précisions sur les justificatifs à fournir

Impôts et taxes. Déclarations de revenus : obligation de déclaration en ligne et calendrier 2017

Contrôle et contentieux. Extension des informations communicables par le service d'évaluation immobilière de l'Administration

À LA Une

Loyer commercial : sort des clauses de renonciation à la révision par le preneur

Compte tenu des fluctuations économiques, les clauses d'indexation du loyer sont un enjeu important des contrats de bail commercial.

Si les bailleurs cherchent à se protéger par la stipulation de clauses destinées à assurer un loyer plancher, la Cour de cassation poursuit son contrôle de la portée des aménagements des clauses d'échelle mobile.

Ainsi, aux termes d'un arrêt publié du 30 mars 2017, elle vient de sanctionner, en présence d'une clause d'échelle mobile, la renonciation anticipée du preneur à son droit d'obtenir la révision du loyer à une somme inférieure au loyer initial. > **LIRE P. 1**

Un encart publicitaire « Pack Lextenso » est joint au présent numéro.



Transmettre l'espoir de vaincre le cancer

Léguer à l'Institut Curie, 1^{er} Centre français de recherche en cancérologie

Transmettre tout ou une partie de ses biens à l'Institut Curie, premier centre français de recherche en cancérologie, est un formidable message d'espoir pour tous ceux qui luttent contre le cancer.

En soutenant les efforts de l'Institut Curie, fondé par Marie Curie, vous effectuez un geste de générosité envers les générations futures, vous donnez aux chercheurs et médecins les moyens de prendre le cancer de vitesse et associez votre nom à ce combat pour la vie.

LEGS - DONATIONS - ASSURANCES-VIE

www.curie.fr

 Ensemble, prenons le cancer de vitesse.

Pour tout renseignement contacter Catherine Ricatte
Institut Curie : 26, rue d'Ulm - 75248 Paris Cedex 05
01 56 24 55 34 - catherine.ricatte@curie.fr

139q6

Loyer commercial : sort des clauses de renonciation à la révision par le preneur

Cass. 3^e civ., 30 mars 2017, n° 16-13914, FS-PB (cassation)

CE QU'IL FAUT RETENIR

- * La clause interdisant au preneur d'un bail commercial de demander judiciairement sa fixation à une valeur inférieure au loyer initial fait échec à son réajustement à la valeur locative.
- * La renonciation par le preneur à ce droit ne peut valablement intervenir qu'une fois ce droit acquis.
- * En présence d'une clause d'échelle mobile, ce droit est acquis lors du constat de l'augmentation du loyer de plus d'un quart.

Clauses d'échelle mobile asymétrique : quel est l'état du droit en matière ?

Le bail commercial prévoit le plus souvent une indexation annuelle du loyer, par le jeu d'une clause d'échelle mobile. Dans ce cas, le montant du loyer est périodiquement et automatiquement indexé en fonction de la variation de l'indice choisi.

Lorsqu'une telle clause est stipulée, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de ladite clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire. La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente (C. com, art. L. 145-39).

Or sont réputées non écrites, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui ont pour effet de faire échec, notamment, à cette disposition (C. com, art. L. 145-15).

Compte tenu du retournement du marché et de la baisse de nombreux loyers commerciaux, les bailleurs ont souhaité garantir leurs revenus en prévoyant des clauses qui, sans interdire toute baisse du loyer, avaient pour objet de la limiter par rapport au loyer initialement convenu.

En réaction, la Cour de cassation, par un arrêt important du 14 janvier 2016 (Cass. civ. 3^e, 14 janv. 2016, n° 14-24681), a réputé non écrite la clause d'échelle mobile qui prévoit que la variation du prix « ne saurait avoir pour effet de ramener le loyer révisé à un montant inférieur au loyer de base précédant la révision ».

Aux termes d'un nouvel arrêt publié du 30 mars 2017, les hauts magistrats viennent de rendre une décision, en présence d'une clause d'échelle mobile et d'une clause interdisant au preneur

de faire fixer le loyer à une somme inférieure au loyer *initial*, même si la valeur locative se trouvait inférieure à ce loyer contractuel.

Quels étaient les faits à l'origine de la décision ?

Suivant acte sous seing privé du 18 octobre 2001, la société X consentit à la société Y un bail commercial portant sur des locaux à Paris 16^e d'une surface pondérée de 20 m², destinés à la restauration rapide, moyennant un loyer annuel de 27 440 € hors taxes et hors charges.

Une clause d'échelle mobile était stipulée dans les termes suivants : « *Le montant du loyer ci-dessus fixé sera indexé de plein droit et sans notification de demande en hausse ou en baisse, tous les ans en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction établi par l'INSEE – base 100 au 3^e trimestre 1953, l'indice de base étant le dernier indice connu lors de la signature du bail, soit celui du 1^{er} trimestre 2001* ».

Par application de cette clause, le loyer fut révisé annuellement pour atteindre au 18 octobre 2009 la somme de 36 660 €, accusant ainsi une augmentation de plus du quart par rapport au loyer contractuel.

Par acte d'huissier de justice du 30 juin 2010, la locataire fit signifier à sa bailleresse une demande de révision du loyer sur le fondement de l'article L. 145-39 du Code de commerce et demanda la fixation du loyer révisé au 1^{er} juillet 2010 à la valeur locative qu'elle estimait à la somme annuelle de 11 400 € hors charges et hors taxes.

La bailleresse s'opposa à cette demande en invoquant la clause suivante du contrat de bail :

« *Il est expressément convenu, comme constituant une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti, que le preneur renonce pendant toute la durée du présent bail à faire fixer judiciairement le loyer à une somme inférieure au loyer contractuel défini ci-dessus, même dans le cas où la valeur locative se révélerait inférieure au loyer contractuel* ».

Pourquoi la cour d'appel avait-elle fixé le loyer révisé au montant du loyer initial ?

La cour d'appel de Paris fixa le loyer révisé au montant du loyer contractuel initial, soit 27 440 €.

Elle décida que la clause stipulant la renonciation du preneur à faire fixer judiciairement le loyer à une somme inférieure au loyer contractuel ne faisait pas échec aux dispositions de l'article L. 145-39 du Code de commerce puisqu'elle permettait au preneur, dès lors que sont remplies les conditions de la demande de révision, d'obtenir une fixation à la baisse du loyer du bail révisé mais dans la limite du loyer « plancher » convenu.

Quels arguments le preneur a-t-il opposé pour obtenir la fixation du loyer à la valeur locative ?

À l'appui de son pourvoi en cassation, le preneur a argué que :

- la cour d'appel avait méconnu le caractère impératif du réajustement du loyer à la valeur locative ;
- nul ne peut valablement renoncer à un droit d'ordre public avant qu'il ne soit acquis. En jugeant qu'était valable la renonciation par avance du preneur à faire fixer judiciairement le loyer à la valeur locative, la cour d'appel avait violé les articles L. 145-15 et L. 145-39 du Code de commerce ;
- le propre d'une clause d'échelle mobile est de faire varier à la hausse et à la baisse. Le bail commercial assorti d'une clause d'échelle mobile qui stipule que le loyer du bail révisé ne pourra être inférieur au loyer initial, écarte toute réciprocité de variation et fausse le jeu normal de l'indexation. En déclarant valable la clause du bail commercial assorti d'une clause d'échelle

mobile excluant, en cas de baisse de l'indice, l'ajustement du loyer à la valeur locative, le loyer convenu constituant un plancher, la cour d'appel a violé les articles précités ;

- le juge adapte le jeu de l'échelle mobile à la valeur locative au jour de la demande. En fixant le loyer du bail révisé au montant correspondant au loyer plancher prévu par le contrat de bail et non à la valeur locative, la cour d'appel a violé, par refus d'application, les articles précités.

Quels motifs justifient d'écartier la clause de renonciation du preneur à la révision ?

La haute juridiction casse l'arrêt de la cour d'appel.

Elle déclare qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé les articles L. 145-15 et L. 145-39 du Code de commerce susvisés, alors que :

- la clause avait pour effet de faire échec au réajustement du loyer en vigueur à la valeur locative ;
- et la renonciation par le preneur à son droit d'obtenir la révision ne pouvait valablement intervenir qu'une fois ce droit acquis, soit après le constat d'une augmentation du loyer de plus d'un quart par le jeu de la clause d'échelle mobile.

EN PRATIQUE

La présente décision invite les praticiens rédacteurs de baux commerciaux à la plus grande prudence dans la stipulation des clauses restreignant les droits du preneur quant à l'indexation et à la révision du loyer.

Voir également

- Ruet L., *Les baux commerciaux*, 4^e éd., 2017, Defrénois, *Expertise notariale*, p. 183 et s.
- Sur l'arrêt Cass. 3^e civ., 14 janv. 2016, v. Defrénois flash, 1^{er} févr. 2016, p. 8 et Ruet L., « Baux commerciaux, les clauses d'indexation asymétrique sont non écrites », Defrénois 15 mars 2016, n° 122n3, p. 12.

139p6 Modifications du Code de l'urbanisme relatives aux procédures d'obtention des permis de construire et des déclarations préalables

A., 30 mars 2017, NOR:LHAL1704172A : JO 13 avr. 2017

Le livre IV du Code de l'urbanisme relatif au régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions est modifié par arrêté du 30 mars 2017 en vue, d'une part, de tenir compte des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis 2015 et, d'autre part, d'apporter des mesures de simplification.

Sont ici présentées les adaptations les plus significatives.

S'agissant de la durée de validité du permis de construire, l'article A. 424-8 dispose dorénavant que le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de *trois ans* – et non plus deux ans – à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours contre le permis, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il est désormais ajouté qu'il en va désormais de même en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

S'agissant de l'affichage du permis sur le terrain, l'article A. 424-16, qui précise les mentions que le panneau d'affichage doit comporter, énonce que ce dernier doit désormais également contenir :

- le nom de l'architecte auteur du projet architectural ;

- la date d'affichage en mairie du permis, en vue de sécuriser le point de départ du délai de recours contentieux et de simplifier les recours des tiers.

Ces mentions s'ajoutent, en conséquence, à celles jusqu'alors exigées par ledit article (nom, raison sociale ou dénomination sociale du bénéficiaire, numéro et date d'affichage en mairie du permis, nature du projet, superficie du terrain et l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté).

S'agissant du nombre d'exemplaires à déposer, l'article A. 431-9 prévoit que pour les demandes de déclaration préalable, il convient de déposer, *deux* – et non plus cinq – exemplaires supplémentaires des pièces suivantes, comme c'est le cas pour les demandes de permis de construire :

- le plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune (C. urb., art. R. 431-7 et R. 431-36) ;

- le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier, coté dans les trois dimensions (C. urb., art. R. 431-9 et R. 431-36, b) ;

- le plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain (C. urb., art. R. 431-10).

ENTRÉE EN VIGUEUR

L'arrêté entrera en vigueur le 1^{er} juillet 2017.

139p8 Architectes : obligation de déclarer les permis de construire et nouvelle organisation de la profession

D. n° 2017-495, 6 avr. 2017 : JO, 7 avr. 2017 – www.gouvernement.fr, conseil des ministres 5 avr. 2017

Un décret du 6 avril 2017, pris en application de la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, porte diverses dispositions relatives à l'organisation de la profession d'architecte. Certaines de ces mesures ont des incidences directes en matière d'urbanisme.

Déclaration des permis de construire et d'aménager

En vue de lutter contre les signatures illicites de documents, les architectes doivent désormais déclarer auprès du conseil régional de l'ordre des architectes (CROA) dont ils dépendent, par courrier ou par voie électronique, les permis de construire et d'aménager dont ils signent le projet architectural ou le projet architectural paysager et environnemental.

Cette déclaration doit intervenir de façon concomitante avec le dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme auprès de l'autorité compétente.

Le Conseil national de l'ordre des architectes organise les modalités de recueil des informations nécessaires à cette obligation et délivre un récépissé de déclaration.

Lorsque, en application de l'article 23-1 de la loi du 3 janvier 1977, un CROA confirme le soupçon qu'un projet architectural n'a pas été signé par un architecte régulièrement inscrit au tableau de l'ordre ou que l'architecte signataire du projet ne l'a pas élaboré, il doit en informer sans délai les services

chargés de l'instruction des demandes d'autorisations délivrées au titre du Code de l'urbanisme et le conseil national de l'ordre des architectes.

Nouvelle organisation de la profession d'architecte

Le silence gardé par le CROA pendant un délai de 2 mois sur la demande d'inscription au tableau régional des architectes vaut décision de rejet.

Par ailleurs, en application de la loi du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, plusieurs CROA ont été fusionnés. Le décret modifie en conséquence le nombre de conseillers au sein des CROA, en fonction du nombre d'inscrits au tableau de chaque région.

Le décret modernise, en outre, les règles électorales aux niveaux régional et national en introduisant de nouveaux paramètres favorisant la parité et la représentativité des territoires.

Enfin, il prend des dispositions permettant d'intégrer l'ensemble des pratiques professionnelles qui se développent. Ainsi, l'information devant figurer aux registres et listes du tableau, notamment s'agissant des succursales, devrait désormais être plus complète.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Ces dispositions sont en vigueur depuis le 8 avril 2017.

Brèves

MARCHÉS PUBLICS

La responsabilité du vendeur d'une balayeuse à l'égard d'une commune sur le fondement de la

garantie des vices cachés (C. civ., art. 1641) ou de la garantie prévue par l'article 23.2 du cahier des clauses administratives générales, ne peut être engagée pour une

période antérieure à la livraison effective du matériel. (CE, 27 mars 2017, n° 395442)

PROPRIÉTÉS PUBLIQUES

Un décret du 11 avril 2017 complète la liste des biens immobiliers bâtis de l'État situés sur ses bois, forêts et terrains à boiser susceptibles d'être cédés, en l'espèce dans les Hauts-de-Seine et en Meurthe-et-Moselle. (D. n° 2017-525, 11 avr. 2017, NOR:AGRS1705442D : JO, 13 avr. 2017)

URBANISME

Toutes les ZAD, y compris celles créées avant l'entrée en vigueur de la loi n° 597-2010 du 3 juin 2010 (C. urb., art. L. 212-2), sont renouvelables pour une durée de 6 ans, et ce sans qu'il soit porté de limite au nombre de renouvellements possibles. (Rép. min. n° 76321 : JOAN, 11 avr. 2017, p. 2976, Cresta J.)

INDICES

L'indice de référence des loyers (IRL), s'élevé à **125,90** au **1^{er} trimestre 2017** ; il est en légère hausse sur un an (+ 0,51 %). (Avis : JO, 14 avr. 2017)

INDICES

L'index national bâtiment « tous corps d'état » (symbole BT 01) s'établit à **105,7** pour le mois de **janvier 2017**. (Avis : JO, 15 avr. 2017)

Entreprise

COMMERCE

139q5 Formalités au RCS : nouveaux avis du comité de coordination

Min. Just., communiqué 18 nov. 2016, 2 déc. 2016 et 31 janv. 2017

Le ministère de la Justice vient de publier deux avis rendus par le Comité de coordination du registre du commerce et des sociétés (CCRS).

Aux termes du premier avis (n° 2016-025), qui ne sera pas présentement détaillé, le comité rappelle que les contrôles incombant au greffier, en matière d'immatriculation et autres inscriptions au RCS d'activités telles que « saisie de travaux comptables », « conseil auprès des entreprises », « management », « coaching » ou « secrétariat d'entreprise », doivent être effectués au regard des prescriptions de l'ordonnance n° 45-2138 modifiée portant institution de l'ordre des experts comptables et réglementant le titre et la profession d'expert comptable.

Le second avis (n° 2017-001) apporte des précisions en matière de dispense d'insertion au BODACC.

Il résulte, en effet, des dispositions de l'alinéa 1^{er} de l'article R. 123-155 du Code de commerce que l'immatriculation au RCS donne lieu à l'insertion d'un avis au BODACC.

L'alinéa 2 de ce même texte dispose toutefois que l'insertion d'un avis n'est pas requise en cas d'immatriculation d'une SARL dont l'associé unique, personne physique, assume personnellement la gérance, ou d'une SAS dont l'associé unique, personne physique, assume personnellement la présidence.

Dans ses avis 2013-012 et 2014-012, le comité a eu l'occasion de souligner que cette dispense est d'interprétation stricte. Elle ne bénéficie ni à la SARL, ni à la SAS dont l'associé unique n'assume pas seul la gérance ou la présidence, situation à apprécier au jour de la demande d'inscription au RCS.

Lorsqu'une société, quelle que soit sa forme, acquiert un fonds de commerce ou le reçoit en apport, un avis doit être publié au BODACC en application des dispositions des articles L. 141-12 (principe de la publicité), L. 141-13, L. 141-21 (conditions de cette publicité) et R. 123-211 (contenu de l'avis) afin de faire courir, selon le cas, le délai d'opposition des créanciers ou de déclaration de leurs créances.

La loi ne prévoit l'insertion de cet avis qu'en conséquence de l'acquisition ou de l'apport du fonds et non de l'immatriculation de la société.

Dans ces conditions, la dispense prévue à l'article R. 123-155 précité n'est pas applicable à l'insertion de l'avis relatif à l'acquisition ou à l'apport du fonds, opérations qui y demeurent donc soumises.

Quant aux contrats de location-gérance ou de gérance mandat, leur publicité au BODACC n'est

pas prévue. La situation unipersonnelle de la société est donc sans incidence. Les publicités imposées pour ces contrats consistent seulement en une insertion dans un journal habilité à recevoir des annonces légales.

En conséquence, le comité est d'avis que la dispense d'insertion au BODACC lors de l'immatriculation d'une SARL ou d'une SAS dont l'associé unique, personne physique, assume personnellement la gérance ou la présidence, n'emporte pas dispense de publication de l'acquisition par cette société ou de l'apport à celle-ci d'un fonds de commerce.

À RETROUVER EN LIGNE

Le texte intégral de ces avis peut être consulté à l'adresse suivante : <http://www.textes.justice.gouv.fr/autres-textes-10182/registre-du-commerce-et-des-societes-les-avis-du-comite-26342.html>

Brèves

ENTREPRISE - ARTISANS

Deux arrêtés du 30 mars 2017 fixent la liste des formations à la gestion et des actions d'accompagnement à la création d'entreprise ainsi que les justificatifs permettant aux artisans de bénéficier d'une dispense du stage de préparation à l'installation. (A., 30 mars 2017, NOR:ECF11700360A : JO, 31 mars 2017 - A., 30 mars 2017, NOR:ECF11700361A : JO, 31 mars 2017)

PROCÉDURES COLLECTIVES

Le jugement qui condamne le dirigeant d'une personne morale en liquidation judiciaire à supporter

l'insuffisance d'actif de celle-ci ne concerne pas directement, et par lui-même, les droits et obligations de son conjoint commun en biens, de sorte qu'il n'a pas à être notifié à ce dernier et que le délai de tierce opposition contre une telle décision a pour point de départ la date du jugement (C. com., art. R. 661-2, al. 1^{er}). (Cass. com., 22 mars 2017, n° 15-16579, D (rejet))

RCS

La méconnaissance, par le gérant d'une entreprise, de l'obligation de procéder dans le délai légal à l'immatriculation au RCS d'un établissement secondaire qu'il ouvre constitue l'une des formes du délit de travail dissimulé, dès

lors que cet établissement revêt un caractère permanent et est distinct de l'établissement principal qu'il dirige. (Cass. crim., 28 mars 2017, n° 16-81944, PB (rejet))

SOCIÉTÉS PAR ACTIONS SIMPLIFIÉES

Si l'action sociale en responsabilité ne peut être exercée que contre les dirigeants de droit d'une société par actions simplifiée, celle-ci peut agir en responsabilité contre son gérant de fait, soit directement par ses représentants légaux, soit par l'intermédiaire d'un mandataire ad hoc dont la désignation peut être demandée en justice par un actionnaire. (Cass. com., 29 mars 2017, n° 16-10016, D (rejet))

139p3 Assiette de la majoration forfaitaire de 15 % sur le prix d'acquisition en cas de détachement d'une partie non bâtie

Rép. min. n° 94960 : JOAN, 4 avr. 2017, p. 2670, Boudié F.

Pour la détermination de la plus-value réalisée lors de la cession d'un immeuble, le 4° du II de l'article 150 VB du Code général des impôts (CGI) prévoit que les dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration, supportées par le vendeur et réalisées par une entreprise depuis l'achèvement de l'immeuble, viennent en majoration du prix d'acquisition lorsqu'elles n'ont pas été prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu et qu'elles ne présentent pas le caractère de dépenses locatives.

Cela étant, lorsque le contribuable, qui cède un immeuble bâti plus de 5 ans après son acquisition, n'est pas en mesure de justifier de telles dépenses, une majoration forfaitaire, égale à 15 % du prix d'acquisition, peut être pratiquée.

Or cette majoration n'est plus appliquée à l'ensemble du bien en cas de détachement d'une partie du terrain non bâti, le forfait portant alors sur une assiette amputée du prix d'acquisition attribué au terrain détaché.

C'est pourquoi un parlementaire a souhaité connaître la position du Gouvernement sur cette question et savoir si celui-ci comptait procéder à d'éventuels correctifs, en précisant notamment que le forfait de 15 % s'entend en réintégrant les valeurs d'acquisition des terrains nus détachés et vendus antérieurement.

Aux termes de sa réponse, le ministre des Finances indique que le prix d'acquisition servant de base à la majoration forfaitaire de 15 % s'entend du prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte. Il ne comprend pas les éléments venant en majoration du prix et en particulier les travaux que le forfait est réputé représenter.

Toutefois, dans le cas d'un immeuble construit par le cédant sur un terrain acquis précédemment, l'assiette du forfait de 15 % est constituée du prix

d'acquisition du terrain majoré du coût des travaux de construction réalisés avant l'achèvement du bien (BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20-20131220, § 350 à 400).

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article 74 SD de l'annexe II au CGI, en cas de cession portant sur une partie d'un bien, la plus-value est déterminée en tenant compte de la fraction du prix d'acquisition afférente à cette seule partie.

L'article 74 SF de l'annexe II précité au CGI précise, quant à lui, que dans une telle hypothèse, les charges, les indemnités augmentatives du prix ainsi que les frais d'acquisition doivent être retenus dans la même proportion que le prix d'acquisition lui-même (BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10-20120912, § 130).

Par suite, dès lors que la cession ne porte que sur une partie d'un bien acquis initialement d'un seul tenant, les dépenses de travaux venant en majoration du prix d'acquisition, qu'elles soient prises en compte pour leur montant réel ou par l'application de la majoration forfaitaire de 15 %, doivent être déterminées distinctement pour chaque cession et calculées sur la seule part du prix d'acquisition correspondant à la partie cédée.

En outre, dans une telle hypothèse, si le prix d'acquisition à retenir ne correspond qu'à une partie de la valeur du bien acquis initialement, le ministre rappelle que le prix de cession n'est, lui aussi, déterminé qu'en proportion de la seule fraction du bien cédé et non de la valeur de cession de l'ensemble du bien immobilier initialement acquis.

Le ministre conclut qu'il ne peut, par conséquent, être envisagé de calculer la majoration forfaitaire de 15 % sur une fraction du prix d'acquisition correspondant à un terrain détaché et antérieurement vendu.

MUTATION À TITRE GRATUIT

139j2 Abattement infirmité : précisions sur les justificatifs à fournir

Rép. min. n° 67474 : JOAN, 4 avr. 2017, p. 2648, Larrivé G.

Il résulte des dispositions du II de l'article 779 du Code général des impôts (CGI) que, pour la perception des droits de mutation à titre gratuit, un abattement spécifique de 159 325 € est applicable sur la part de tout héritier, légataire ou donataire, incapable de travailler dans des conditions normales de rentabilité, en raison d'une infirmité physique ou mentale, congénitale ou acquise.

Un parlementaire a demandé au Gouvernement la liste des pièces justificatives attendues par l'administration fiscale pour bénéficier de cet abattement spécial. Il a notamment souhaité savoir si la carte d'invalidité peut être suffisante dans le cadre de ces démarches.

Le ministre de la Santé a répondu qu'en application des dispositions des articles 293 et 294 de l'annexe II au CGI, sont prises en compte toutes les infirmités qui empêchent celui qui invoque son handicap :

- soit de se livrer à toute activité professionnelle dans des conditions normales de rentabilité ;
- soit, s'il est âgé de moins de dix-huit ans, d'acquies une instruction ou une formation professionnelle d'un niveau normal au jour de la donation ou de l'ouverture de la succession.

Ainsi, l'application de l'abattement spécifique concerné ne résulte pas de la seule prise en compte du handicap mais est également justifiée par des considérations économiques, liées à l'incapacité des intéressés de travailler dans des conditions normales de rentabilité.

Le ministre précise qu'il n'existe pas de liste exhaustive des pièces justificatives attendues par l'Administration pour bénéficier de l'abattement.

Il considère que l'existence d'une telle liste ne permettrait pas de prendre en considération chaque situation particulière et, partant, irait à l'encontre de l'esprit du législateur qui a entendu ouvrir cet avantage à toutes les personnes rendues incapables de travailler du fait de leur handicap.

En conséquence, cette situation peut être justifiée par tous moyens de preuve : certificat médical circonstancié, certificat d'un établissement scolaire spécialisé, décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées mentionnée à l'article L. 146-9 du Code de l'action sociale et des familles, déclarant l'intéressé relevant soit d'une entreprise adaptée définie à l'article L. 5213-13 du Code du travail, soit d'un établissement ou service d'aide par le travail défini à l'article L. 344-2 du Code de l'action sociale et des familles, etc.

La carte d'invalidité définie par l'article L. 241-3 du Code de l'action sociale et des familles peut constituer un élément de nature à permettre à l'intéressé de justifier de sa situation ; toutefois, étant précisé qu'aucun pourcentage minimum d'invalidité n'est fixé pour bénéficier de l'abattement, la possession d'une carte d'invalidité ne saurait être systématiquement nécessaire ou suffisante.

À cet égard, le ministre rappelle que cet abattement spécifique ne peut être accordé aux personnes qui, après avoir eu une carrière normale, sont atteintes d'une infirmité à un âge avancé.

En tout état de cause, conformément au texte de loi, l'Administration examine chaque situation particulière dans sa globalité, sur la base de l'ensemble des justificatifs qui lui sont soumis, pour statuer sur le bénéfice de l'abattement spécifique.

139n8 Déclarations de revenus : obligation de déclaration en ligne et calendrier 2017

www.impots.gouv.fr, communiqué de presse, 13 avr. 2017

Le ministère de l'Économie vient de lancer la campagne 2017 de déclaration des revenus et l'ouverture du service de déclaration en ligne. Deux axes caractérisent cette campagne : poursuite de la généralisation de la déclaration en ligne et préparation de la mise en œuvre du prélèvement à la source.

Seuil de l'obligation de déclaration en ligne

Cette année, les foyers dont la résidence principale est équipée d'un accès à internet et dont le revenu fiscal de référence est supérieur à **28 000 €** doivent déclarer en ligne, à partir du site : impots.gouv.fr.

Toutefois, ceux qui estiment ne pas être en mesure de le faire peuvent continuer à utiliser une déclaration papier.

Calendrier

Déclarations sous forme papier

Pour les déclarations sous forme papier, la date limite est fixée au mercredi **17 mai 2017 à minuit** (y compris pour les résidents français à l'étranger).

Déclarations en ligne

Date d'ouverture de la déclaration en ligne. Le service de déclaration en ligne ouvrira le mercredi **12 avril 2017**.

Dates limites de déclaration. Les dates limites de déclaration en ligne varient en fonction du département de résidence du contribuable :

- départements 01 à 19 et non résidents (zone 1) : mardi **23 mai 2017** à minuit ;
- départements 20 à 49 (zone 2) : mardi **30 mai 2017** à minuit ;
- départements 50 à 974 / 976 et non-résidents (zone 3) : mardi **6 juin 2017** à minuit.

139p5 Extension des informations communicables par le service d'évaluation immobilière de l'Administration

D. n° 2017-521, 11 avr. 2017, NOR:ECFE1636444D : JO, 13 avr. 2017

Le service d'évaluation immobilière prévu à l'article L. 107 B du Livre des procédures fiscales (LPF), dénommé « Recherche des transactions immobilières », offre aux personnes physiques les moyens de procéder à une évaluation de leur bien immobilier dans les hypothèses suivantes :

- procédure d'expropriation ;
- procédure de contrôle portant sur la valeur d'un bien immobilier ;
- vente ou acquisition potentielle d'un bien ;
- détermination de l'assiette de l'ISF ou des droits de mutation à titre gratuit.

La loi numérique du 7 octobre 2016 a étendu le champ des informations communicables dans le cadre de ce service (L. 7 oct. 2016, n° 2016-1321, art. 24, I, 2°, b).

Un décret du 11 avril 2017 modifie à cet effet l'article R. 107 B- 2 du LPF.

En conséquence, aux termes de cet article, les informations communicables au demandeur comprennent désormais :

- le type et la superficie des biens ;
- le code du département ;
- le type et le libellé de la voie ;
- le code et le libellé de la commune ;
- le préfixe et le code de la section cadastrale du lieu de situation des biens ;
- les références de publication au fichier immobilier et la date de la mutation ;
- le prix total ;

- les ratios prix/ surface et prix/ nombre de dépendances ;
- l'année de construction ;
- les matériaux de construction ;
- le nombre de niveaux ;
- le nombre et les types des pièces principales ;
- l'étage de situation ;
- et la présence d'ascenseur.

Elles reflètent les ventes, adjudications, expropriations ou échanges de biens immobiliers comparables au bien objet de la demande et ne peuvent concerner des opérations réalisées depuis plus de neuf ans, y compris l'année en cours.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le décret entre en vigueur le 1^{er} mai 2017.

Brèves

ENREGISTREMENT

En application d'un décret du 6 avril 2017, les entreprises relevant de la direction générale des

entreprises (DGE) ne pourront plus déposer auprès d'elle, à compter du 1^{er} juillet 2017, leurs actes et déclarations soumis à enregistrement, qui devront être déposés

auprès de la DGFIP territorialement compétente (CGI, art. 654 *bis* abrogé). (D. n° 2017-487, 6 avr. 2017 : JO, 7 avr. 2017)

Derniers indices

139q7

Taux et indices			
Indice du coût de la construction (ICC)	4 ^e trim. 2015 / 4 ^e trim. 2016	1629	1645
Indice de référence des loyers (IRL)	1 ^{er} trim. 2016 / 1 ^{er} trim. 2017	125,26	125,90
Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)	4 ^e trim. 2015 / 4 ^e trim. 2016	108,16	108,94
Indice des loyers commerciaux (ILC)	4 ^e trim. 2015 / 4 ^e trim. 2016	108,41	108,91
Index national bâtiment (BT 01)	janv. 2016 / janv. 2017	103,3	105,7
Indice national des fermages	2015 / 2016	110,05	109,59
Indice prix des logements anciens (p)	4 ^e trim.2015/4 ^e trim.2016	103,0	104,9
Indice prix des logements neufs (p)	3 ^e trim.2015/3 ^e trim.2016	106,2	108,5
Indice entretien-amélioration logements (IPEA) (p)	4 ^e trim.2015/4 ^e trim.2016	106,0	107,0
Usure (particuliers), taux fixe, - 10 ans	1 ^{er} trim. 2017 / 2 ^e trim. 2017	3,40 %	3,29 %
Usure (particuliers), taux fixe, entre 10 et - 20 ans	1 ^{er} trim. 2017 / 2 ^e trim. 2017	3,35 %	3,15 %
Usure (particuliers), taux fixe, 20 ans et +	1 ^{er} trim. 2017 / 2 ^e trim. 2017	3,37 %	3,20 %
Usure (particuliers), taux variable	1 ^{er} trim. 2017 / 2 ^e trim. 2017	2,83 %	2,75 %
Usure (particuliers), taux prêts-relais	1 ^{er} trim. 2017 / 2 ^e trim. 2017	3,43 %	3,25 %
Taux fixe moyen (particuliers), - 10 ans	4 ^e trim. 2016 / 1 ^{er} trim. 2017	2,55 %	2,47 %
Taux fixe moyen (particuliers) entre 10 et - 20 ans	4 ^e trim. 2016 / 1 ^{er} trim. 2017	2,51 %	2,36 %
Taux fixe moyen (particuliers), 20 ans et +	4 ^e trim. 2016 / 1 ^{er} trim. 2017	2,53 %	2,40 %
Intérêt légal (particuliers)	2 ^e sem. 2016 / 1 ^{er} sem. 2017	4,35 %	4,16 %
Rémunération livrets à compter du 1 ^{er} févr. 2017	livrets A et LDD / CEL	0,75 %	0,50 %
Intérêts déductibles avances d'associés	taux effectif 4 ^e trim. 2016 / taux de réf. janv. 2017	1,85 %	2,03 %
Prix à la conso, France entière (hors tabac)	févr. 2016 / févr. 2017	99,32	100,52
Prix à la conso, ménages urbains (hors tabac)	févr. 2016 / févr. 2017	99,25	100,37
Intérêt de retard (CGI, art. 1727)	taux mensuel / annuel	0,40 %	4,80 %
Paiement fractionné ou différé (taux normal)	2016 / 2017	1,9 %	1,6 %
Réduction de droits : donation titres ou entreprise individuelle, en pleine prop. (CGI, art. 790, mod.)	- de 70 ans / 70 ans et +	50 %	Néant

DEFRÉNOIS flash

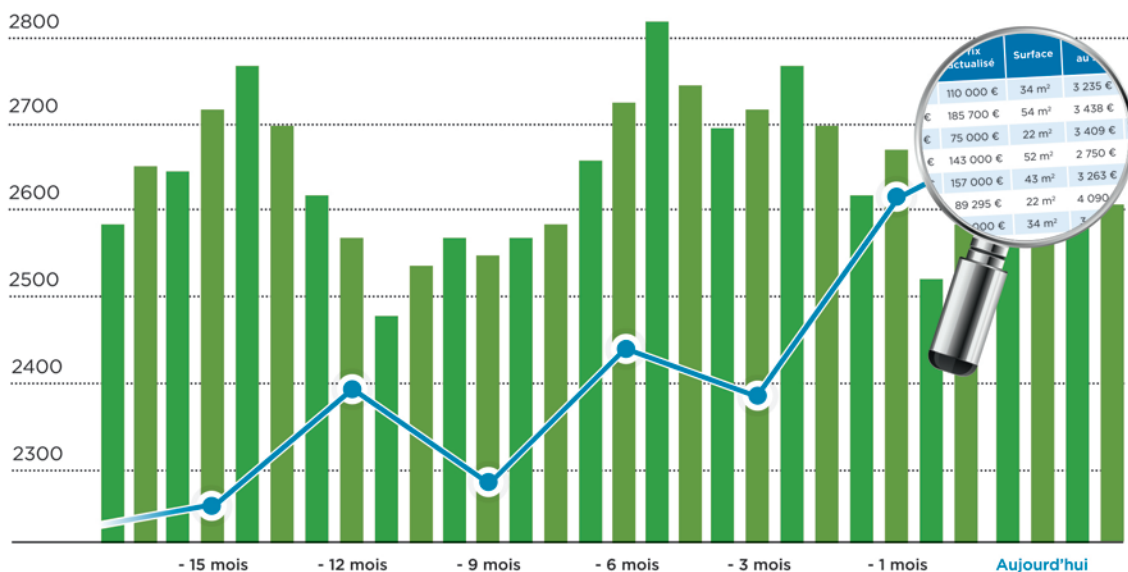
Président honoraire : G. Morin
 Revue éditée par Lextenso éditions
 SA au capital de 713 076 €
 70, rue du Gouverneur général Éboué
 92131 Issy-les-Moulineaux cedex
 P-DG, Directeur de la publication : E. Filiberti
 Rédacteur en chef : B. Gelot
 Rédacteur en chef adjoint : L. Ricco
 Rédacteurs : E. Guérin - C. Burban
 Assistante : C. Bardet
 Principal associé : Petites Affiches SA

Imprimeur : Jouve - 1, rue du Dr Sauvé - 53100 Mayenne
 CPPAP n° 0218 T 79131
 ISSN : 2112-776X
 Dépôt légal : 2^e trimestre 2017 - Imprimé en France
 defrenois.redaction@lextenso.fr
 Abonnement 2017 :
 France : 201,14 € TTC (TVA 2,10 %) - Étranger : 246,25 €
 Prix au numéro :
 France : 11,23 € TTC (TVA 2,10 %) - Étranger : 12,50 €
 Relations clients : 01 40 93 40 40 / Fax : 01 41 08 23 60
 abonnements@lextenso.fr

100% des mutations pour apporter le meilleur conseil à vos clients

Rechercher, vérifier, justifier, actualiser
la valeur de biens immobiliers sur le site Perval.fr

Prix au m²



Avec la télétransmission obligatoire des avant-contrats et ventes immobilières, retrouvez toutes les mutations en ligne !





Créateur d'arbres depuis 6 générations

RECHERCHE D'HÉRITIERS
EN FRANCE ET DANS LE MONDE



1830

ARCHIVES GÉNÉALOGIQUES
ANDRIVEAU

BORDEAUX	05 56 44 63 63	MARSEILLE	04 91 54 79 99	POITIERS	05 49 88 88 75
CLERMONT ^{FD}	04 73 27 09 49	MONTPELLIER	04 67 22 41 34	REIMS	06 10 61 21 70
CANNES	04 93 38 92 92	NANCY	03 83 32 26 82	RENNES	02 99 78 39 78
DIJON	03 80 30 84 85	NAN'TES	02 40 69 60 60	ROUEN	02 35 71 21 88
LILLE	03 20 53 31 25	PAU	05 59 92 86 69	STRASBOURG	03 88 22 24 02
LYON	04 78 37 87 64			TOULOUSE	05 61 23 40 66

Mandez-nous

