

Sommaire de la veille juridique et fiscale

- ◆ L'Expert Foncier et la transmission de l'entreprise agricole
- ◆ Constructibilité dans les Parties Actuellement Urbanisées
- ◆ Mise à jour de la valeur locative des locaux professionnels
- ◆ Transmission des biens ruraux : élargissement de l'exonération des droits de mutation

L'Expert foncier et la transmission de l'entreprise agricole

Du 11 au 29 mars s'est déroulé le Printemps de la Transmission à l'initiative des chambres départementales d'agriculture de Nouvelle-Aquitaine.

Devant un public de futurs retraités agricoles, différents intervenants ont abordé aussi bien les questions pratiques liées à la transmission que ses aspects sociologiques et humains.

Les Experts du Cabinet CDH Experts ont participé aux rencontres organisées en Lot-et-Garonne et dans les Landes.

Professionnel indépendant, l'Expert Foncier est un acteur majeur pour tout projet de transmission, capable d'appréhender aussi bien ses aspects patrimoniaux que sociétares.

Constructibilité dans les Parties Actuellement Urbanisées

En l'absence de document d'urbanisme, toute demande de permis de construire est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU). Les nouvelles constructions sont alors autorisées au sein des Parties Actuellement Urbanisées (PAU). En l'absence de définition exacte des PAU, un faisceau d'indices permet au décideur de se positionner pour tout nouveau projet.

Une récente affaire est venue apporter des clarifications sur ce point ainsi qu'une confirmation d'un principe déjà établi.

D'une part, la Cour administrative d'appel apporte une solution déjà adoptée par le Conseil d'Etat (CE, 29 mars 2017, n° 393730). Comme le précise ce dernier, l'appartenance du terrain d'assiette à une partie déjà urbanisée ne peut pas résulter de l'extension de la PAU provoquée par ce même projet.

D'autre part, pour refuser un permis de construire en dehors de la PAU d'une commune, le présent arrêt recense différents critères de nature à qualifier la PAU. Sont ainsi retenus : la géographie des lieux, la desserte de la parcelle par des voies d'accès, la proximité avec les constructions existantes, le nombre et de la densité des constructions projetées, le sens de développement de l'urbanisation et l'existence ou non de coupures d'urbanisation naturelles ou artificielles.

Décision : CAA Marseille, 29 janv. 2019, n° 17MA01169

Mise à jour de la valeur locative des locaux professionnels

Suite à une récente enquête de l'administration fiscale, la valeur locative des locaux professionnels a été réévaluée, au 1^{er} janvier 2017. L'article 1518 ter du CGI prévoit que ces valeurs sont mises à jour tous les ans. Un récent décret précise les modalités de ces ajustements.

Ainsi, pour chacune des 38 catégories de locaux, est calculé un coefficient d'évolution. Celui-ci est obtenu à partir de la moyenne de l'évolution annuelle des trois derniers loyers. Précisément, l'évolution annuelle correspond au rapport entre la moyenne des loyers de l'année et celle des loyers de l'année précédente.

Pour qu'un loyer soit retenu, 3 conditions sont exigées :

- « 1° Le loyer correspond à un local dont la surface et la catégorie n'ont pas varié depuis l'année précédente ;
- « 2° Le montant du loyer n'est pas nul ou significativement éloigné du loyer moyen dans le secteur d'évaluation ;
- « 3° Le montant du loyer n'a pas fait l'objet d'une variation supérieure à 10 % depuis l'année précédente.

Si, pour un secteur donné, le nombre de références respectant ces conditions est inférieur à 4, l'évolution dépend d'un coefficient départemental. Ce dernier relève des catégories qui regroupent le plus grand nombre de locaux professionnels et qui, ensemble, représentent au total plus de la moitié des locaux du département.

Décret : n° 2018-1092, 5 déc. 2018 : JO, 7 déc.

Transmission des biens ruraux : élargissement de l'exonération des droits de mutation

La Loi de finances 2019 élève le seuil en dessous duquel les droits de mutation à titre gratuit des biens ruraux loués par bail à long terme (ou bail cessible hors cadre familial) sont exonérés à hauteur de 75 %. Celui-ci est porté à 300 000 €. A noter qu'au-delà de ce montant, l'exonération est de 50% de la valeur.

Pour rappel, le précédent seuil était de 101 897 €.

En outre, cette mesure concerne maintenant les GFA bailleurs.

Les donations consenties à partir du 1^{er} janvier 2019 sont concernées.

Loi : Loi de finances 2019 n° 2018-1317, 28 déc. 2018, art. 46 (modifiant art. 793 bis du CGI)

CDH Experts

Estimations Foncières, Agricoles et Immobilières

AGEN

6, Bd. Scaliger

05.53.87.77.42

AUCH

2, Rue Van Gogh

05.62.61.83.12

cabinet.cdh.experts@gmail.com